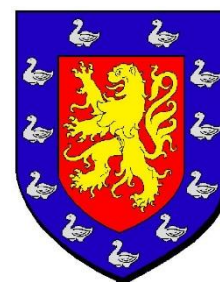


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PELLEPORT



**P.L.U.**

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

3 – Règlement

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



**Paysages**

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

**3**

# ZONE Ua

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond au secteur aggloméré ancien du Bourg Centre. Elle a vocation principale d'habitation, de commerces, de services et de bureaux.

Le règlement vise à la fois le respect des caractéristiques principales du village par une implantation majoritairement à l'alignement, mais également avec le souci de marquer les accès vers les nouveaux quartiers d'urbanisation.

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

1. Les constructions ou les changements de destination à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
2. Les installations classées soumises à autorisation,
3. Les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
4. Les carrières ou gravières,
5. Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées et tout dépôt de véhicules.

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

Les constructions ou les changements de destination à usage commercial et artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains environnants et dans la mesure où elles sont compatibles avec les infrastructures existantes.

Les constructions couvertes par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Le midi du village » doivent respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans ladite OAP.

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

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

### **1) Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

### **2) Voies nouvelles :**

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

L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

### **3) Quartier « Le midi du village »:**

Les créations des voies nouvelles couvertes par l'OAP « Le midi du village » seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP.

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

### **1) Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif et évacuer ses eaux usées au dit réseau par des canalisations souterraines.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U., sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible.

L'assainissement des bâtiments autres que les maisons d'habitation individuelles doit faire l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et lieu de rejet.

### **3) Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

#### **4) Electricité - Courants faibles :**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

#### **5) Collecte des déchets urbains :**

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

### **ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

**1 - Toute construction nouvelle doit être implantée**, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques.

#### **2 - Cas particuliers :**

L'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée réalise une continuité d'implantation avec les immeubles voisins existants,
- en cas de construction sur des parcelles d'angle de voies publiques,
- pour l'extension d'un bâtiment existant en recul et avec le même recul.

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

**1 - Toute construction nouvelle doit être implantée** soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement sur voies ou emprises publiques. Au-delà de ces 15 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de toute limite séparative.

**2 - Les piscines enterrées et non couvertes** doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

**1 - La hauteur de toute construction est mesurée** en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

**2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas** excéder 8 mètres sans pouvoir strictement dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

**3 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis** pour les cheminées et pour les antennes de T.V.

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

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

### **1 - Toitures :**

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.
- Les couvertures en verre et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.
- Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

### **2 - Clôtures :**

Elles doivent être :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut pas excéder 1,40 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

### **3 - Matériaux :**

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes de l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

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

- **Le stationnement des véhicules nécessaires** aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des unités foncières.
- **Pour les constructions nouvelles ou changements de destination, il est exigé :**

1 - Habitations :

1 place de stationnement par logement et aucune place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

Aucune place de stationnement n'est exigée.

3 - Commerces :

Aucune place de stationnement n'est exigée.

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

**1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :**

Néant.

**2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :**

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

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

Sans objet.



# ZONE Ub

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone est à usage d'habitation à dominante pavillonnaire, de création relativement récente. Elle a vocation principale celle d'habitations individuelles, de services et de bureaux.

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

1. Les activités autres que celles admises à l'article Ub 2 du présent Règlement,
2. Les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
3. Les constructions ou les changements de destination à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
4. Les installations classées soumises à autorisation,
5. Les carrières ou gravières,
6. Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées.

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

Les constructions ou les changements de destination à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains environnants. Les constructions couvertes par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Le midi du village » doivent respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans ladite OAP.

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

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

### **1) Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

Lorsque le terrain est riverain au moins de deux voies publiques, l'accès sur l'une de ces

voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'interdiction d'accès automobile individuel direct sur la Route départementale N° 29 doit être respectée. Pour les autres Routes Départementales, il est demandé un recul de 6 mètres pour le portail par rapport à l'emprise de la Route.

## **2) Voies nouvelles :**

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

L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

Les voies en impasse destinées à être reversées au Domaine Public sont interdites.

## **3) Quartier « Le midi du village »:**

Les créations des voies nouvelles couvertes par l'OAP « Le midi du village » seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP.

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

## **1) Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

## **2) Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif et évacuer ses eaux usées au dit réseau.

**En l'absence de réseau d'assainissement collectif**, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U., sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible.

L'assainissement des bâtiments autres que les maisons d'habitation individuelles doit faire l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et lieu de rejet.

## **3) Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.



En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

#### **4) Electricité - Courants faibles :**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

#### **5) Collecte des déchets urbains :**

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

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

Sans objet.

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

**Toute construction nouvelle doit être implantée** à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement de l'emprise des voies avec automobiles,
- 3 mètres de l'alignement de l'emprise des espaces publics sans automobile.

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

**1 - Toute construction nouvelle doit être implantée** à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

**2 - L'implantation en limite séparative est possible** pour les seuls garages ou annexes à l'habitation à condition que :

- la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrace non accessible, ni 2,50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle, ni 4 mètres en sommet de cette toiture traditionnelle,
- la longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur l'ensemble des limites séparatives ne doit pas excéder 10 mètres.

**3 - Des implantations autres** que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions inférieurs à 20 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

**4 - Les piscines enterrées et non couvertes** doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

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

**1 - La hauteur de toute construction est mesurée** en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

**2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas** excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

**3 - Le dépassement de cette hauteur maximale est admis** pour les cheminées et pour les antennes T.V.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

### **1 - Toitures :**

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.
- Les couvertures en verre et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.
- Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

### **2 - Clôtures :**

Elles doivent être :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,

- soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

### **3 - Matériaux :**

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

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

**Le stationnement des véhicules nécessaires** aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des limites foncières.

### **Pour les constructions nouvelles, il est exigé :**

#### 1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

#### 2 - Bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

### **1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :**

Néant.

### **2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :**

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

**3 – 40 % des unités foncières** seront maintenues en espaces végétalisés.

**4 - Dans les lotissements de plus de 10 logements**, il est exigé que soit (soient) aménagé (s) un espace collectif d'un seul tenant au moins égal à 600 m<sup>2</sup> accessible à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

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

Sans objet.



# ZONE U<sub>c</sub>

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement à usage d'habitation à dominante pavillonnaire, de création relativement récente, et sans assainissement collectif prévu. Elle a vocation principale celle d'habitation individuelle.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités autres que celles admises à l'article U<sub>c</sub> 2 du présent Règlement,
2. Les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
3. Les constructions et les changements de destination à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
4. Les installations classées soumises à autorisation,
5. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public,
6. Les carrières ou gravières,
7. Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou les changements de destination à usage artisanal et de services à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisance aux habitations implantées sur les terrains environnants et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, en particulier la voirie et les autres équipements collectifs.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.



Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

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

L'interdiction d'accès automobile individuel direct sur la Route départementale N° 29 doit être respectée. Pour les autres Routes Départementales, il est demandé un recul de 6 mètres pour le portail par rapport à l'emprise de la Route.

## **2 - Voies nouvelles :**

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

L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

Les voies en impasse destinées à être reversées au Domaine Public sont interdites.

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

### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

En l'absence d'un projet de création d'un réseau d'assainissement collectif sur ces zones Uc, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U.

L'assainissement des bâtiments autres que les maisons d'habitation individuelles doit faire l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et lieu de rejet.

### **3 - Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

#### **4 - Electricité - Courants faibles :**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

#### **5 - Collecte des déchets urbains :**

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent pouvoir être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

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

Sans objet.

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

**1 - Toute construction nouvelle doit être implantée** à une distance au moins égale à :

- 8 mètres de la limite d'emprise des voies avec automobiles,
- 6 mètres de l'alignement des emprises publiques autres que les voies avec automobiles, c'est-à-dire les espaces publics sans voiture, les cheminements piétons,

**2 - Cas particulier :**

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées pour les aménagements et/ou les extensions mesurées de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

**1 - Toute construction nouvelle doit être implantée** à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

**2 - Les piscines enterrées et non couvertes** doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

NEANT

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

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 11% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

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

**1 - La hauteur de toute construction est mesurée** en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

**2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas** excéder 7 mètres sans pouvoir strictement dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

## **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

### **1 - Toitures :**

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.
- Les couvertures en verre et les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.
- Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 30 % de la superficie totale des toitures.

### **2 - Clôtures :**

Elles doivent être :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,40 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

### **3 - Matériaux :**

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celle du bâti traditionnel.



Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être de même nature et teinte que le bâtiment principal.

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

**Le stationnement des véhicules nécessaires** aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des unités foncières.

**Pour les constructions nouvelles, il est exigé :**

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

**1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :**

Néant.

**2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :**

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

**3 – 50 % des unités foncières** seront maintenues en espaces végétalisés.

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

Sans objet.

# ZONE AU

## **CARACTERE DE LA ZONE**

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

Elle correspond au quartier du « Le midi du village ».

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

- 1) Les activités autres que celles admises à l'article AU 2 du présent Règlement,
- 2) Les terrains de camping ou de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- 3) Les constructions ou les changements de destination à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
- 4) Les installations classées soumises à autorisation,
- 5) Les carrières ou gravières,
- 6) Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées.

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

La construction, l'aménagement, l'extension et la réhabilitation de constructions et installations à usage d'habitat sous réserve qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées dans le PLU.

La zone sera urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. L'implantation de nouvelles constructions et nouvelles installations à usage de bureaux et artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, que la superficie de surface de plancher soit inférieure à 150,00 m<sup>2</sup> et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées dans le PLU.

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

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

### **1) Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense

contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article AU 12.

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

## **2) Voies nouvelles :**

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 et doivent être compatibles avec les principes de desserte et le gabarit des voies figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées dans le PLU,

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, si leur gabarit n'est pas précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les voiries à double sens : largeur minimale de chaussée : 5 mètres de voie et 1.5 mètre de trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite,
- Pour les voiries à sens unique : largeur minimale de chaussée : 3 mètres et 1.4 mètre de trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

### **1) Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

### **2) Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif et évacuer ses eaux usées au dit réseau.

**En l'absence de réseau d'assainissement collectif**, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U., sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible.

### **3) Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et

dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

#### **4) Electricité - Courants faibles :**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

#### **5) Collecte des déchets urbains :**

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

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

Sans objet.

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

**Toute construction nouvelle doit être implantée** à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement de l'emprise des voies avec automobiles,
- 3 mètres de l'alignement de l'emprise des espaces publics sans automobile.

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

**1 - Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit** à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

**2 - L'implantation en limite séparative ou postérieure est possible** pour les garages ou annexes à l'habitation à condition que :

- la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrace non accessible, ni 2,50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle, ni 4 mètres en sommet de cette toiture traditionnelle,
- la longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur l'ensemble des limites séparatives ne doit pas excéder 10 mètres.

**3 - Les piscines enterrées et non couvertes** doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

**1 - La hauteur de toute construction est mesurée** en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

**2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas** excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

**3 - Le dépassement de cette hauteur maximale est admis** pour les cheminées et pour les antennes T.V.

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

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

### **1 - Toitures :**

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.
- Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

### **2 - Clôtures :**

Elles doivent être :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

### **3 - Matériaux :**

Les couleurs et matériaux seront de préférence issus de la palette des teintes et matériaux du Midi-Toulousain annexée au règlement.

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

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

**Le stationnement des véhicules nécessaires** aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des limites foncières.

**Pour les constructions nouvelles, il est exigé :**

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

1 place de stationnement pour 2 logements sera créée dans les espaces communs

2 - Bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

**1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :**

Néant.

**2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :**

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

3 – **Les espaces libres** seront aménagés conformément aux prescriptions figurant dans les OAP. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une surface minimum de 10 % sera traitée en espace(s) collectif(s) végétalisé.

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

Sans objet.

## **ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre les trois quartiers 2AUa "Le Midi du Village", 2AUb "Lassenat" et 2AUc "Pouyet" fermés à l'urbanisation immédiate. Ils sont appelés à constituer les sites privilégiés des futurs quartiers de PELLEPORT. La zone 2AU est à usage principal d'habitation, de commerces, de bureaux et de services et doit également pouvoir accueillir les équipements collectifs ou publics accompagnant cette urbanisation.

**Le règlement, donné à titre indicatif en prévision de l'ouverture à l'urbanisation future de la zone, vise à :**

- ne permettre l'urbanisation qu'après modification du P.L.U.,
- n'admettre en conséquence que les extensions et aménagements des constructions existantes.

Un schéma d'aménagement d'ensemble est donné, à titre indicatif, dans le Rapport de Présentation, pages 62 et 64.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- 2 - Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation,
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- 5 - Les carrières ou gravières.

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

Les aménagements et/ou extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.

## **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

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

### **2 - Voies nouvelles :**

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

L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

Les voies en impasse destinées à être reversées au Domaine Public sont interdites.



## **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cette zone 2AU, pour être ouverte à l'urbanisation, doit pouvoir se raccorder en amont et/ou en aval aux divers réseaux existants sur la Commune amenés par ailleurs en limite de zone.

### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

**En l'absence de réseau d'assainissement collectif**, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U., sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible.

### **3 - Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

Voir Annexes sanitaires 4a.

### **4 - Collecte des déchets urbains :**

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

## **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

**Toute extension de construction existante et/ou toute construction nouvelle** doit être implantée et alignée à une distance au moins égale à 5 mètres de toute emprise publique ou voie.

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

**1 - Il est exigé que tout aménagement et/ou extension de constructions existantes et toute construction nouvelle** doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

**2 - Les piscines enterrées et non couvertes** doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1 - La hauteur de toute construction est mesurée** en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

**2 - La hauteur absolue toute extension de construction existante et de toute construction nouvelle ne peut pas** excéder une hauteur à 7 mètres sans pouvoir dépasser strictement un étage sur le rez-de-chaussée.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

### **1 - Toitures :**

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe. Les pentes dans leur très grande majorité (70 % de leurs surfaces totales) doivent être parallèles à la ligne de plus forte pente du terrain naturel.
- Les couvertures en verre et les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.
- Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

### **2 - Clôtures :**

Elles doivent être :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures du type grilles ou grillages ne devra pas excéder 1,40 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

### **3 - Matériaux :**

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

**Le stationnement des véhicules nécessaires** aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des unités foncières.

**Pour les constructions nouvelles, il est exigé :**

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux, services et commerce :

1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

**1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :**

Néant.

**2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :**

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

## **ARTICLE 2AU 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 Ua 3 à Ua 13.

## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond à la zone agricole protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Elle est en partie soumise aux crues du Marguestaud et du ruisseau de Fount d'Embade.

Le règlement vise à assurer la poursuite de l'exploitation agricole tout en préservant le paysage et le développement de l'activité agro-touristique sur la Commune.

En respect de la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux.

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

- 1 - Les constructions ou les changements de destination à usage d'habitation ou d'activités autres que celles admises à l'article A2,
- 2 - Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs autres que ceux admis à l'Article A2,
- 3 - Les caravanes isolées ou regroupées,
- 4 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2,
- 5 - Les carrières ou gravières,
- 6 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements et exhaussements du sol pour aires de jeux et de sports et pour aires de stationnement ouvertes au public.

- 7 - En zone inondable indiquée dans la partie graphique du Règlement, toutes constructions hors :
- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes, ...),
  - les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières, les raccordements aux voies existantes et le rétablissement de communication, ou liés à l'exploitation agricole (lacs collinaires, retenues d'eau, ...).

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

- 1 - Les constructions ou les changements de destination à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et localisées au maximum de 100 mètres des bâtiments du siège d'exploitation,
- 2 - Les piscines à condition que celles-ci soient découvertes et à moins de 20 mètres de l'habitation principale et les abris de jardins à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres de l'habitation principale.
- 3 - En application de l'Article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la restauration avec changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. pour en faire de l'habitat à condition que cela ne compromette pas l'exploitation agricole et que ces constructions soient repérées comme constructions non affectées à l'habitation ayant un intérêt architectural ou patrimonial,
- 4 - L'ensemble des bâtiments agricoles, y compris les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et situées, dans la mesure du possible, à 200 mètres minimum de toute habitation étrangère à l'exploitation.
- 5 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les installations classées qui s'y rattachent.
- 6 - Le camping à la ferme à condition que le terrain de camping et de caravaning :
- constitue un prolongement de l'activité agricole,
  - contigu avec les constructions existantes,
- soit
- ait une capacité de 6 places maximum sans excéder 20 campeurs par exploitation agricole.

- 7 - Les exhaussements et affouillements du sol, les ouvrages de protection et travaux à condition qu'ils soient destinés à la création de retenues d'eau ou à la réduction de risque d'inondation.

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

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. La largeur minimale d'un accès privatif doit être de 4 mètres.

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

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie.

#### **2 - Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **3 - Chemins ruraux et voies communales :**

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.6.

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

#### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

## **2 - Assainissement :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U.

Pour les terrains non couverts par la Carte d'Aptitude des Sols, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

L'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles fait l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et ruisseaux est interdite.

## **3 - Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cas de constructions d'habitation admises à l'article A 2, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2 500 m<sup>2</sup>.

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

**1 - Toute construction nouvelle** doit être implantée à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de toute voie publique.



## **2 - Cas particulier :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et/ou les extensions mesurées de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

2 - Les aménagements et/ou les extensions mesurées de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

**La hauteur des constructions ne peut pas excéder :**

- Pour les constructions à usage agricole à l'exception des silos et équipements techniques :

11 mètres mesurés hors tout à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- Pour les autres constructions :

7 mètres mesurés sur panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

### **1 - Dispositions particulières :**

Les constructions d'origine agricole repérées sur le document graphique du présent P.L.U comme constructions ayant un intérêt architectural ou patrimonial font l'objet d'attentions particulières :

- Les percements de murs ne doivent pas compromettre leurs intérêts architectural et patrimonial.
- Les pigeonniers, hangars et granges ne peuvent pas faire l'objet d'extension et de changement de volumes.
- Le volume des poteaux porteurs des hangars et granges doit totalement rester apparent en façade. Toute construction doit rester en retrait de ces poteaux porteurs tout en laissant, en une seule unité, les deux tiers du vide initial.

### **2 - Toitures :**

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe. Exception peut être faite pour les constructions à vocation agricole qui peuvent recevoir du bac acier ou autre revêtement qui participe d'une architecture industrielle (leur teinte ne peut pas être agressive du point de vue du paysage).
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- Les couvertures en verre et les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

### **3 - Clôtures :**

Les murs pleins au-delà de 0,20 mètre de haut en clôtures sont interdits.

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux.

#### **4 - Matériaux :**

Les revêtements de façades doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

#### **ARTICLE A 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 A 3 à A 13.

## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend divers espaces naturels.

Les bois de cette zone sont voués à être préservés voire à être accrus en surface.

Elle est en partie soumise aux crues du Marguestou et du ruisseau de Fount d'Ambade.

Le règlement vise d'une part à préserver le caractère naturel et continu des espaces non bâtis, d'autre part à permettre que des activités de loisirs puissent y trouver les modalités de leur développement dans le respect des sites dans lesquels ils s'insèrent entre autres par la mise en œuvre des continuités de chemins ruraux.

En respect de la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux.

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

Toutes réalisations autres que celles admises en N2.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - Dans les zones N et Nh non inondables :

- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que l'agrandissement de la Surface Hors Œuvre Nette n'excède pas 30 % et à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau.
- Les annexes nouvelles des habitations existantes, à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation et n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup>.
- Les piscines à condition qu'elles soient localisées sur la même unité foncière que l'habitation.

- Les aires de sports, de jeux et de loisirs ouvertes au public avec ou sans superstructure et accompagnées des aires de stationnement nécessaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'en maîtriser l'impact paysager y compris pour la réalisation de bassin de retenue d'eau de pluie et d'orage.
- Les installations à usage d'équipement technique public ou d'intérêt collectif et les installations classées qui s'y rattachent (par exemple station d'épuration).

2 - Dans les zones N inondables repérées aux documents graphiques et à condition qu'il n'y ait aucun remblai ni sous-sol et que soient pris en compte les impératifs liés aux risques et à l'écoulement des eaux :

- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services techniques publics ou assimilés,
- les exhaussements et affouillements du sol, les ouvrages de protection et travaux à condition qu'ils soient destinés à réduire le risque d'inondation.

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

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. La largeur minimale d'un accès privatif doit être de 4 mètres.

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

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie.

## **2 - Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

## **3 - Chemins ruraux et voies communales :**

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.6.

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

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U.

Pour les terrains non couverts par la Carte d'Aptitude des Sols, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

L'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles fait l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et ruisseaux est interdite.

### **3 - Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

**1 - Toute construction et installation nouvelle** doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite de toute emprise de voie publique.

**2 - Cas particulier :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et/ou les extensions mesurées de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

2 - Les aménagements et/ou extensions mesurées de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1 - La hauteur de toute construction est mesurée** en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

## **2 - La hauteur absolue des constructions autorisées ne peut excéder :**

- soit la hauteur de la construction à aménager ou agrandir,
- soit 7 mètres sans pouvoir strictement dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

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

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

### **1 - Dispositions particulières :**

Les constructions d'origine agricole font l'objet d'attentions particulières :

- Les percements de murs ne doivent pas compromettre leurs intérêts architectural ou patrimonial.
- Les pigeonniers, hangars et granges ne peuvent pas faire l'objet d'extension et de changement de volumes.
- Le volume des poteaux porteurs des hangars et granges doit rester totalement apparents en façade. Toute construction doit rester en retrait de ces poteaux porteurs sans dépasser le tiers de la surface, côté plein s'il existe, du vide initial.

### **2 - Toitures :**

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe. La pente peut être ramenée à 15 % et le matériau de couverture peut être autre, pour être plus léger, s'il s'agit d'un grand auvent en porte-à-faux pour des bâtiments liés à l'utilisation publique d'activités de sports et de loisirs.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- Les couvertures en verre et les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.
- Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 30 % de la superficie totale des toitures. Cette limite n'existe pas pour les constructions à usage d'équipement technique collectif ou public.



### **3 - Clôtures :**

Les murs pleins au-delà de 0,20 m de haut en clôture sont interdits.

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux.

### **4 - Matériaux :**

Les matériaux de façades doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

### **1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :**

Néant.

### **2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :**

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

### **3 - Les voies agricoles et les chemins ruraux** doivent être accompagnés par la plantation d'arbres de hautes tiges d'essences semblables avec les alignements boisés existants.

**ARTICLE N 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 N 3 à N 13.

# ANNEXE : PALETTES TEINTES ET MATERIAUX DU MIDI TOULOUSAIN

## PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

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

## PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
		finition brossée	finition lissée			
<i>tuile cuivre</i>	<i>brique moulée paille</i>	<i>sable roux 1</i>	<i>sable roux 1</i>	<i>ocre clair</i>	<i>T beige clair 1005-Y20R</i>	<i>T grège 3010-Y20R</i>
<i>tuile ocre rouge</i>	<i>brique moulée rose</i>	<i>sable roux 2</i>	<i>sable roux 2</i>	<i>ocre roux</i>	<i>T beige 2010-Y20R</i>	<i>T terre 2020-Y25R</i>
<i>tuile rouge</i>	<i>brique moulée orangée</i>	<i>sable jaune</i>	<i>sable jaune</i>	<i>ocre jaune</i>	<i>T jaune 1030-Y15R</i>	<i>T paille 2030-Y10R</i>
<i>tuile rouge vieillie</i>	<i>brique moulée rouge</i>	<i>sables rose et jaune</i>	<i>sables rose et jaune</i>	<i>ocre orangé</i>	<i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	<i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
	<i>grès de Faurie</i>	<i>sables gris et jaune</i>	<i>sables gris et jaune</i>	<i>ocre rouge</i>	<i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	<i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

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