



URBanisme Aménagement et Développement Durable

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac 81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
✉ sebastien.charruyer@urba2d.com

Département de Haute -Garonne

Commune de Martres-Tolosane

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Modification Simplifiée n°2 du PLU
approuvée par délibération du Conseil
Municipal en date du 6/12/2016

Le Maire : M. Gilbert Tarraube

2. REGLEMENT ECRIT MODIFIE

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION	P 2
2 - REGLEMENT	
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	P 3
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	
Article 3 - Division du territoire en zones	
Article 4 - Adaptations mineures	
Article 5 - Équipements publics	
Article 6 - Reconstruction après sinistre	
Article 7 – Déchets ménagers	
Article 8 – Défense incendie	
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P 9
Dispositions applicables à la zone UA	P 10
Dispositions applicables à la zone UB	P 16
Dispositions applicables à la zone UC	P 22
Dispositions applicables à la zone UD	P 29
Dispositions applicables à la zone UF	P 35
Dispositions applicables à la zone Upublic	P 42
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	P 45
Dispositions applicables à la zone AU	P 46
Dispositions applicables à la zone AU0	P 52
Dispositions applicables à la zone AUF	P 54
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	P 59
Dispositions applicables à la zone A	P 60
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	P 65
Dispositions applicables à la zone N	P 66

1 • INTRODUCTION

1 • 1. PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R 123.4 et 123.9 du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1 • 2. STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 4 titres :

- TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES
- TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER
- TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres II à V comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'art. L. 2224-10 du CGCT, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords; ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

2 • REGLEMENT

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MARTRES-TOLOSANE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 • Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

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 (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-4 : préservation des vestiges archéologiques

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 (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

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 (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-21 : respect des sites et paysages naturels 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 (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

2 • Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain

- La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L 211-1 et L 211-4 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U, AU et AU0 de la commune.

3 • Les secteurs soumis à permis de démolir :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour les éléments de paysage identifiés bâtis, en application de l'article L 123-1-5,7° ainsi que sur l'ensemble du périmètre des bâtiments de France autour de l'église.

4 • Les servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

5 • Les règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (Art. L. 442-9.- (Ord. no 2005-1527, 8 déc. 2005, art. 15, II ratifiée par L. no 2006-872, 13 juill. 2006, art. 6, I).

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Par dérogation à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot après division.

6 • Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- le règlement de la Régie de l'Eau et de l'Assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers
- Dans les zones tramées correspondant aux sites archéologiques, tous travaux, installations ou constructions sont soumis à consultation préalable du service départemental de l'archéologie;
- Dans les zones tramées correspondant aux zones inondables, tous travaux, installations ou constructions sont soumis à consultation préalable du service compétent en matière de gestion des risques d'inondation;
- Dans les zones tramées correspondant aux périmètres de réciprocité agricole, tous travaux, installations ou constructions sont soumis à consultation préalable du service compétent dans le domaine agricole.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones, zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le Plan comporte aussi des terrains classés comme espaces boisés à conserver / à protéger, y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les éléments de paysage identifiés et les secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures routières. Toute la commune est affectée par l'arrêté préfectoral « sécheresse ».

3 . 1 Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- . Zone **UA** correspondant au centre ancien
- . Zone **UB** correspondant aux faubourgs et extensions de l'urbanisation, en continuité du centre ancien
- . Zone **UC** correspondant aux zones d'extension du village en habitat pavillonnaire diffus
- . zone **UD** correspondant aux secteurs partiellement bâtis excentrés
- . Zone **UF** correspondant à une zone d'activités économiques
- . zone **Upublic** correspondant aux principaux équipements publics

3 . 2 Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par le sigle AU (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- . Zones **AU** destinées à recevoir une urbanisation à dominante habitat, extension est en continuité du bourg.
- . Zones **AU0**: zones bloquées, pouvant être ouvertes à l'urbanisation avec une modification du PLU et dans le cadre d'opérations d'aménagement. Elles sont insuffisamment équipées pour être ouvertes à l'urbanisation, et, nécessitent des investissements publics à phaser dans le temps.
- . Zones **AUF** : Zones à urbaniser à vocation d'activité économique de type artisanal ou commercial.

3 . 3 Les zones agricoles sont repérées au document graphique par le sigle **A**. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement.

3 . 4 Les zones naturelles sont repérées au document graphique par le sigle **N**. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement.

3 . 5 Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés

- . Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les documents graphiques de ce règlement, et repris au rapport de présentation.
- . Les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques du présent dossier de PLU et soumis aux dispositions de l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme.
- . Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'Urbanisme sont repérés au document graphique et sont mentionnés à l'article 13 de la zone concernée. Il s'agit d'éléments bâtis, d'enveloppes foncières de ces éléments bâtis, et d'éléments non bâtis (végétaux...). - Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L 123.1.5.7. du code de l'Urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-23 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

4 . 1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes)
- elle doit rester limitée
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4 . 2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PUBLICS

Équipement public : immeuble destiné à être intégré au patrimoine de la collectivité locale (CGCT L1615-11)

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

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ouvrage de l'armée de l'air (balise ILS) ...
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes.

ainsi que la réalisation d'équipements publics, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40m au droit des lignes à 2x63 kV et 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

ARTICLE 7 - DECHETS MENAGERS

Toute habitation devra être en mesure de stocker les déchets selon les principes de la collecte sélective mise en place par l'intercommunalité compétente.

ARTICLE 8 - DEFENSE INCENDIE

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie (diamètre des canalisations, débits, implantation des poteaux incendie et conditions de fonctionnement de ces derniers).

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au noyau urbain ancien du village, à vocation mixte : habitat, services, équipements, commerces et artisanat.

On trouve dans cette zone un tissu urbain correspondant à la bastide et aux faubourgs anciens. L'urbanisation s'est développée le long du boulevard circulaire et du réseau de voies secondaires ceinturant historiquement la ville.

Le bâti est en alignement sur voie, majoritairement en R+1 et ponctuellement en R+2.

La zone est desservie par l'assainissement collectif.

Le château parcelle n°338 et l'ancien hôpital parcelle n°625 (bâti de caractère) et les jardins potagers en zone urbaine sont des éléments de paysage identifiés à préserver au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'Urbanisme.

La zone est dans le périmètre de protection de l'Église et du boulevard circulaire et de ses extensions.

Certains secteurs de la zone UA sont concernés par les prescriptions en matière d'isolation acoustique selon l'arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions à usage industriel et agricole,
- stationnement des caravanes isolées,
- terrains camping, caravaning et parcs résidentiels de loisir,
- installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public,
- ouverture et exploitation de carrières,
- installations classées (hormis celles autorisées à l'art.UA/2),
- Les constructions autres que celles autorisées à l'article UA/2 pour les éléments de paysage identifiés bâtis,
- Les constructions autres que celles autorisées à l'article UA/2 pour les éléments de paysage identifiés non bâtis,
- Les dépôts à ciel ouvert, dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UA / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises si elles sont directement liées et nécessaires à la vie de la cité ou aux constructions et opérations qui sont autorisées.
- Les extensions des établissements industriels ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux documents graphiques du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.
- Les éléments de paysage identifiés bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment, par le respect de son caractère architectural. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées.
- Les piscines de moins de 50 m² dans les éléments de paysages identifiés non bâtis : jardins et jardins potagers.
- Les autres annexes de moins de 20m² dans les éléments de paysages identifiés non bâtis : jardins et jardins potagers.
- les constructions doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques « sécheresse »

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA / 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. 2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et 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 l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UA / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UA / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement du bâti existant.

En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé à condition que l'opération présente une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elle permette, soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit.

ARTICLE UA / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15m par rapport à la ligne d'implantation imposée par l'article UA/6. l'implantation est obligatoire en limites latérales, à l'exception des parcelles ayant une façade supérieure à 10m, pour lesquelles l'implantation est imposée sur une seule limite latérale.

Dans le cas des façades supérieures à 10m:

- des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches, etc...).
- si un point de la façade du bâtiment n'est pas implanté en limite, la distance comptée horizontalement de ce point au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les bâtiments existants implantés en non-conformité avec les dispositions du présent article, les extensions mesurées correspondant à des aménagements visant à améliorer l'habitat seront admises lorsque l'extension est réalisée dans le prolongement du bâtiment existant.

Au-delà d'une bande de 15m par rapport à la ligne d'implantation imposée par l'article UA/6,
les constructions en limite séparative sont autorisées.

Si un point de la façade du bâtiment n'est pas implanté en limite, la distance comptée horizontalement de ce point au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si un bâtiment existe en limite séparative sur le terrain voisin, la hauteur de ce bâtiment, s'il est supérieur à 3 mètres, se substituera à la hauteur de 3 mètres visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

ARTICLE UA / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UA / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser R+2 et 9 m à l'égout du toit.

Dans tous les cas, la hauteur sera comprise entre les hauteurs des deux bâtiments de part et d'autre les plus proches.

ARTICLE UA / 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle (utilisation de techniques de constructions durables : bioclimatique, bâtiment basse consommation...) pourra être pris en considération, s'il sort du cadre défini ci-dessous. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

11.1 Façades :

Maintien et mise en valeur, quand ils existent, des murs en galets de rivière ou en appareillage de pierres.

Les enduits extérieurs seront réalisés au mortier de chaux naturel ou similaire, grattés fin ou talochés, et de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite.

11.2 Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les menuiseries et volets extérieurs seront peints et non lasurés teinte bois.

11.3 Toitures :

Les toitures devront être en tuiles canal exclusivement, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre type de matériau, et leur pente sera comprise entre 25% et 35%.

11.4 Clôtures :

Les murs existants doivent être conservés à l'exception de la création d'accès. Les clôtures devront être réalisées en harmonies avec celles adjacentes tant par les matériaux que par les teintes et les dimensions.

ARTICLE UA / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Sont concernés par les dispositions ci-après les constructions nouvelles, les changements de destination et les réhabilitations nécessitant une création de surface de plancher de plus de 40m².

Il est exigé pour les :

- Habitations : de 0 à 70m² de surface de plancher: 1 place de stationnement
puis par tranche de 50m² supplémentaires : 1 place supplémentaire

Cette disposition ne s'applique pas aux logements à caractère social pour lesquels une seule place de stationnement par logement est imposée.

- Bureaux : 1 place pour 40 m²

- Commerces < 100 m² : 1 place pour 20 m² de surface de vente,

- Commerces > 100 m² : 1 place pour 40 m² de surface de vente

- Hôtels : 1 place par chambre d'hôtel

- Restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de restaurant

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

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction ou bien s'acquitter de la participation prévue pour non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme. Le montant de la participation par place de stationnement est fixé par délibération du Conseil Municipal. Ce montant pourra être révisé périodiquement en fonction du coût de la construction publié par l'INSEE.

ARTICLE UA / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes

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

13.3 - Espaces libres - Plantations

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

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

13.4 - Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé sauf dans une bande de 200m axée sur la conduite de gaz où le COS est fixé à 0,4.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux faubourgs et extensions de l'urbanisation, en continuité du centre ancien. C'est une zone de transition entre le centre ancien (zone UA) et l'habitat diffus (zone UC), à vocation mixte : habitat, services, équipements, commerces et artisanat

On trouve dans cette zone un habitat pavillonnaire ancien souvent implanté sur au moins une limite séparative, et de l'habitat pavillonnaire récent souvent implanté en milieu de parcelle, en recul par rapport aux voies. La hauteur moyenne est R ou R+1.

La zone est desservie par l'assainissement collectif.

La gare, l'ancienne biscuiterie parcelle n°8 (bâti de caractère), et les jardins potagers en zone urbaine sont des éléments de paysage identifiés à préserver au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone est dans le périmètre de protection de l'Église et de la villa gallo-romaine de Chiragnan.

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par les prescriptions en matière d'isolation acoustique selon l'arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains camping et parcs résidentiels de loisir,
- l'ouverture et exploitation de carrières,
- les installations et travaux divers autres que celles autorisées à l'article UB/2,
- les installations classées autres que celles autorisées à l'article UB/2,
- Les constructions autres que celles autorisées à l'article UB/2 pour les éléments de paysage identifiés bâtis,
- Toute construction dans les éléments de paysage identifiés non bâtis,
- Les constructions autres que celles autorisées à l'article UB/2 pour les éléments de paysage identifiés non bâtis,
- Les dépôts à ciel ouvert, dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UB / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations et travaux pour aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vie de la cité, ou aux constructions et opérations qui y sont autorisées.
- Les extensions des établissements industriels ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux documents graphiques du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.
- Les éléments de paysage identifiés bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment, par le respect de son caractère architectural. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées.
- Les annexes de moins de 20m² dans les éléments de paysages identifiés non bâtis : jardins et jardins potagers.
- les constructions doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques « sécheresse »

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB / 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

Pour les parcelles riveraines de la RD817, les accès regroupés seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie.

3.2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et 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 l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UB / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Aucun rejet des eaux pluviales ne doit être fait dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 – Toute construction nouvelle, excepté les piscines, doit être implantée à une distance minimale de :

- Pour l'autoroute A 64 : 50 m de la limite d'emprise pour l'habitat, 40 m de la limite d'emprise pour les autres constructions
- Pour la RD817, : 15 m de l'axe sans pouvoir être inférieure à 6 m mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie
- SNCF : 35m de l'axe de la voie principale la plus proche pour l'habitat, 20 m de l'axe de la voie principale la plus proche pour les autres constructions.
- Autres voies : soit à l'alignement, soit à 5m de l'emprise publique.

6.2 – Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 6.1 pourront faire l'objet d'extension avec un recul au moins égal au recul existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

6.3 – Des implantations autres que celles prévues au paragraphe § 6.1 sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitations, uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire), si elles sont prévues dans un règlement de lotissement ou s'il figure sur le plan de masse du projet.

6.4 – Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres à partir de la limite d'emprise du Canal de Saint-Martory et de ses canaux dérivés (secondaires ou tertiaires).

ARTICLE UB / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 – Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 7.1 pourront faire l'objet d'extension avec un recul au moins égal au recul existant.

7.3 – Le linéaire bâti en mitoyenneté sur chaque limite, ne devra pas dépasser 20 mètres.

7.4 – Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives du terrain.

ARTICLE UB / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UB / 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher de niveau édifié au sol. Est exclu la projection des saillies, tels que balcons, marquises, débords de toiture.

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

ARTICLE UB / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

Les constructions ne devront pas excéder une hauteur maximale de 7 mètres sous sablière et ne pourra dépasser R+1; des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus.

ARTICLE UB / 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits. Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle (utilisation de techniques de constructions durables : bioclimatique, bâtiment basse consommation...) pourra être pris en considération, s'il sort du cadre défini ci-dessous. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

11.1 – Façades :

Les enduits et couleurs seront en harmonie avec l'environnement et les constructions traditionnelles. Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents. Toute imitation de matériaux est interdite.

11.2 – Toitures :

Les toitures devront être en tuiles canal ou similaires pour les constructions neuves, et leur pente sera comprise entre 25% et 35%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, ni aux annexes dont la surface est inférieure à 20 mètres carrés.

Pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales...), les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque la couverture est masquée.

11.4 Clôtures :

Les murs existants doivent être conservés à l'exception de la création d'accès. En façade des voies et emprises publiques, les murs de clôtures ne devront pas excéder 1,5 mètres. Elles peuvent être surmontées d'un grillage dont la hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales en mélange. En limite séparatives, les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Les clôtures devront être réalisés en harmonies avec celles adjacentes tant par les matériaux que par les teintes et les dimensions.

ARTICLE UB / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Sont concernées par les dispositions ci-après les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes de plus de 40m² de surface de plancher.

Il est exigé pour les :

- Habitations : de 0 à 70m² de surface de plancher : 1 place de stationnement
 puis par tranche de 50m² supplémentaires : 1 place supplémentaire
- Cette disposition ne s'applique pas aux logements à caractère social pour lesquels une seule place de stationnement par logement est imposée.
- Bureaux : 1 place pour 40 m²
 - Commerces > 100 m² : 1 place pour 10 m² de surface de vente
 - Commerces < 100 m² : non réglementé
 - Hôtels : 1 place par chambre d'hôtel
 - Restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de restaurant
 - Établissements industriels : 1 place par poste de travail
 - Établissements hospitaliers : 1 place pour 2 lits
 - Établissements scolaires : 1 ou 2 places par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou 2^e degré.

Pour les bureaux, commerces > 100m², équipements hôteliers et de restauration, établissements industriels, hospitaliers et scolaires, il faudra également prévoir une aire de stationnement pour les deux roues.

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

ARTICLE UB / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes

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

13.2 – Autres plantations existantes

Sur chaque unité foncière privative à usage exclusif d'habitation, 30% au moins de la surface doivent être traités en espaces de pleine terre (jardin planté, gazon...), et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces plantations seront disposées de manière à permettre l'intégration paysagère du projet dans son environnement.

Pour les aires de stationnement implantées en bordure de la RD117, une bande de largeur au moins égale à 3 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie sera obligatoirement plantée et paysagée.

13.3 – Espaces collectifs à créer pour les opérations d'ensembles :

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 15 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera arboré et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40m² par lot ou logement et jamais inférieure à 1000m² d'un seul tenant.

13.4 - Éléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé sauf dans une bande de 200m axée sur la conduite de gaz où le COS est fixé à 0,4.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC et UCa

Les zones UC correspondent aux zones d'extension du village, à vocation mixte : habitat, services, équipements, commerces et artisanat

On trouve dans ces zones un habitat discontinu de type pavillonnaire, majoritairement en RDC.

Les zones UC sont desservies par l'assainissement collectif, les zones UCa sont en assainissement collectif et/ou autonome de moindre densité.

La faïencerie parcelle n°180, la ferme parcelle 27 (bâti de caractère), et certains boisements présents dans la zone UCa, sont des éléments de paysage identifiés à préserver au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone est dans le périmètre de protection de l'Église et de la villa gallo-romaine de Chiragnan.

Un secteur en zone UCa est soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie pour toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installations et travaux divers.

Certains secteurs des zones UC et UCa sont concernés par les prescriptions en matière d'isolation acoustique selon l'arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.

Une partie de la zone UCa est concernée par le risque inondation de la carte informative des zones inondables. Certains secteurs sont donc concernés par le « document de référence des services de l'Etat de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation et sa prise en compte dans l'aménagement » notifié à la commune en mai 2006.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains camping et parcs résidentiels de loisir,
- l'ouverture et exploitation de carrières,
- les installations et travaux divers autres que celles autorisées à l'article UC/2,
- les installations classées autres que celles autorisées à l'article UC/2,
- toute construction sans rapport avec l'installation agricole classée dans un périmètre de 100m autour de l'installation classée.
- Les dépôts à ciel ouvert, dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UC / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations et travaux pour aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vie de la cité, ou aux constructions et opérations qui y sont autorisées.
- les lotissements, et les constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance, à condition que les règles de la zone s'appliquent au regard de chaque construction et non au regard de l'ensemble du projet.
- Les extensions des établissements industriels ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux documents graphiques du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.
- Sous secteur UCa : certains secteurs correspondant à des sites archéologiques sont repérés aux documents graphiques : tous travaux, installations ou constructions sont soumis à consultation préalable du service départemental de l'archéologie.
- Sur la parcelle 13 du secteur UCa, l'urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement
- les constructions doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques « sécheresse »

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC / 3 : ACCES ET VOIRIE****3. 1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès unique à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Au lieu-dit Les Champs Longs :
Lorsqu'un terrain est desservi par une autre voie que la R.D.10, l'accès se fera obligatoirement par cette autre voie.

3. 2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et 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 l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UC / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS**4.1: Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement**4.2.1 Eaux Usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Aucun rejet des eaux pluviales ne doit être fait dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UC / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Toute construction nouvelle, excepté les piscines, doit être implantée à une distance minimale de :

- Pour l'autoroute A 64 : 50 m de la limite d'emprise pour l'habitat, 40 m de la limite d'emprise pour les autres constructions
- Pour la RD817, : 15 m de l'axe sans pouvoir être inférieure à 6 m mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie

- SNCF : 35m de l'axe de la voie principale, la plus proche pour l'habitat , 20 m de l'axe de la voie principale la plus proche pour les autres constructions.
- Autres voies : soit à l'alignement, soit à 5m de l'emprise publique

6.2 – Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 6.1 pourront faire l'objet d'extension avec un recul au moins égal au recul existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

6.3 – Des implantations autres que celles prévues au paragraphe § 6.1 sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitations, uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire), si elles sont prévues dans un règlement de lotissement ou s'il figure sur le plan de masse du projet.

6.4 – Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres à partir de la limite d'emprise du Canal de Saint-Martory et de ses canaux dérivés (secondaires ou tertiaires).

ARTICLE UC / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Toute construction nouvelle peut être implantée :

- soit en limite séparative, uniquement s'il s'agit d'un bâtiment en RDC
- soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 – Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 7.1 pourront faire l'objet d'extension avec un recul au moins égal au recul existant.

7.3 – Le linéaire bâti en mitoyenneté ne devra pas dépasser 20 mètres.

7.4 – Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives du terrain.

ARTICLE UC / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UC / 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher de niveau édifié au sol. Est exclu la projection des saillies, tels que balcons, marquises, débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

ARTICLE UC / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

Les constructions ne devront pas excéder une hauteur maximale de 6 mètres sous sablière et ne pourra dépasser R+1; des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus.

ARTICLE UC / 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits. Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle (utilisation de techniques de constructions durables : bioclimatique, bâtiment basse consommation...) pourra être pris en considération, s'il sort du cadre défini ci-dessous. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

11.1 – Façades :

Les enduits et couleurs seront en harmonie avec l'environnement et les constructions traditionnelles. Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents. Les bardages bois ou métalliques sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent avec l'environnement et les constructions traditionnelles. Toute imitation de matériaux est interdite.

11.2 – Toitures :

Les toitures devront être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaire et leur pente sera comprise entre 25% et 35%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, ni aux annexes dont la surface est inférieure à 20 mètres carrés.

Pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales...), les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque la couverture est masquée.

11.3 Clôtures :

En façade des voies et emprises publiques, les murs de clôtures ne devront pas excéder 1,5 mètres. Elles peuvent être surmontées d'un grillage dont la hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales en mélange. En limite séparatives, les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Les clôtures devront être réalisés en harmonies avec celles adjacentes tant par les matériaux que par les teintes et les dimensions. Dans la zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes afin qu'elles n'empêchent pas l'écoulement des eaux.

ARTICLE UC / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Sont concernées par les dispositions ci-après les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes de plus de 40m² de surface de plancher.

Il est exigé pour les :

- Habitations : de 0 à 120m² : 2 places de stationnement :
 puis par tranche de 50m² supplémentaires : 1 place supplémentaire
- Cette disposition ne s'applique pas aux logements à caractère social pour lesquels une seule place de stationnement par logement est imposée.
- Bureaux : 1 place pour 40 m²
 - Commerces > 100 m² : 1 place pour 10 m² de surface de vente
 - Commerces < 100 m² : non réglementé

- Hôtels : 1 place par chambre d'hôtel
- Restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de restaurant
- Établissements industriels : 1 place par poste de travail
- Établissements hospitaliers : 1 place pour 2 lits
- Établissements scolaires : 1 ou 2 places par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou 2^e degré.

Pour les bureaux, commerces > 100m², équipements hôteliers et de restauration, établissements industriels, hospitaliers et scolaires, il faudra également prévoir une aire de stationnement pour les deux roues.

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

ARTICLE UC / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes

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

13.3 – Autres plantations existantes

Sur chaque unité foncière privative à usage exclusif d'habitation, 50% au moins de la surface doivent être traités en espaces de pleine terre (jardins plantés, gazon) et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces plantations seront disposées de manière à permettre l'intégration paysagère du projet dans son environnement.

Pour les aires de stationnement implantées en bordure de la RD117, une bande de largeur au moins égale à 3 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie sera obligatoirement plantée et paysagée.

Toutes les surfaces libres de constructions (non bâties, d'aire de manœuvre et de stationnement) doivent être végétalisées. Les dépôts de matériaux à l'exception des aires d'exposition doivent faire l'objet d'un traitement paysager et d'une insertion dans le site.

13.4 – Espaces collectifs à créer pour les opérations d'ensembles :

Dans les lotissements de plus de 15 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera arboré et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40m² par lot ou logement et jamais inférieure à 1000m² d'un seul tenant.

13.5 - Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Zones UC :

Pour habitat : COS = 0,25

Pour activité : COS = 0,5 sauf dans une bande de 200m axée sur la conduite de gaz où le COS est fixé à 0,4.

Zones UCa :

Pour habitat : COS = 0,15

Pour activité : COS = 0,3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Les zones UD correspondent aux secteurs partiellement bâtis, localisés aux lieux dits de La Ramère, Montoulis d'En Bas, Le Malè et La Rivière.

L'urbanisation s'est développée le long des voies.

Ces zones sont partiellement bâties mais insuffisamment équipées pour recevoir une urbanisation dense.

Les zones UD sont en assainissement autonome.

Une partie de la zone est dans le périmètre de protection du château de Thèbes.

Une partie de la zone UD est soumise à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie pour toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installations et travaux divers.

Une partie est concernée par le risque inondation de la carte informative des zones inondables. Certains secteurs sont donc concernés par le « document de référence des services de l'Etat de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation et sa prise en compte dans l'aménagement » notifié à la commune en mai 2006.

Certains secteurs des zones UD sont concernés par les prescriptions en matière d'isolation acoustique selon l'arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- les établissements de soins et de repos,
- les constructions à usage industriel,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le commerce et l'artisanat autres que ceux autorisés à l'article UD/2,
- les installations et travaux divers autres que ceux autorisés à l'article UD/2,
- les installations classées autres que celles autorisées à l'article UD/2,
- Les dépôts à ciel ouvert, dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UD / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sous réserve d'être directement liées et nécessaires à la vie de la cité et aux opérations autorisées.
- Les constructions à usage d'activité et d'artisanat à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance et qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants.
- les lotissements, et les constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance, à condition que les règles de la zone s'appliquent au regard de chaque construction et non au regard de l'ensemble du projet.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux documents graphiques du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.
- Les installations et travaux divers pour les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- les constructions doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques « sécheresse »

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD / 3 : ACCES ET VOIRIE****3. 1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

Les parcelles riveraines de la RD817ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

3. 2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et 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 l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UD / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**4.1: Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols. (Arrêté du 06 mai 1996).

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Aucun rejet des eaux pluviales ne doit être fait dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

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

ARTICLE UD / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UD / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 64 et 75 mètres de l'axe de la RD 817, conformément à l'article L .111.1.4 du code de l'urbanisme qui stipule :

Article L.111.1.4 "En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- Autres voies : 10 m de l'axe de la voie publique.
- S.N.C.F. : 35 m de l'axe de la voie principale, la plus proche pour l'habitat.
20 m de l'axe de la voie principale, la plus proche pour les autres constructions.

6.2 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres à partir de la limite d'emprise du Canal de Saint-Martory et de ses canaux dérivés (secondaires ou tertiaires).

ARTICLE UD / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Toute construction nouvelle peut être implantée :

- soit en limite séparative, uniquement s'il s'agit d'un bâtiment en RDC
- soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 7.1 pourront faire l'objet d'extension avec un recul au moins égal au recul existant.

7.3 - Le linéaire bâti en mitoyenneté ne devra pas dépasser 20 mètres.

7.4 - Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives du terrain.

ARTICLE UD / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UD / 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié au sol. Est exclu la projection des saillies, tels que balcons, marquises, débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

ARTICLE UD / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres sous sablière ; des adaptations seront possibles dans les terrains pentus.

Tout point du bâtiment implanté sur la limite séparative ne pourra pas excéder 2,5 mètres sous la sablière et 3,5 mètres au faitage.

En cas d'aménagement ou d'extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être maintenue.

ARTICLE UD / 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle (utilisation de techniques de constructions durables : bioclimatique, bâtiment basse consommation...) pourra

être pris en considération, s'il sort du cadre défini ci-dessous. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

11.1 - Façades :

Les enduits et les couleurs seront en harmonie avec l'environnement et les constructions traditionnelles.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

Les bardages bois ou métalliques sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent avec l'environnement et les constructions traditionnelles.

Toute imitation de matériaux est interdite.

11.2 - Toitures :

Les toitures devront être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaire et leur pente sera comprise entre 25% et 35%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, ni aux annexes dont la surface est inférieure à 20 mètres carrés.

11.3 - Clôtures :

En façade des voies et emprises publiques, les murs de clôtures ne devront pas excéder 1,5 mètres. Elles peuvent être surmontées d'un grillage dont la hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales en mélange.

En limite séparatives, les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres.

Les clôtures devront être réalisés en harmonies avec celles adjacentes tant par les matériaux que par les teintes et les dimensions.

Dans la zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes afin qu'elles n'empêchent pas l'écoulement des eaux.

ARTICLE UD / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre minimal d'emplacements pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Sont concernées par les dispositions ci-après les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes de plus de 40m² de surface de plancher.

Il est exigé :

-pour les habitations :

de 0 à 120m²: 2 places de stationnement :

puis par tranche de 50m² supplémentaires : 1 place supplémentaire

Cette disposition ne s'applique pas aux logements à caractère social pour lesquels une seule place de stationnement par logement est imposée.

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

ARTICLE UD / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

sans objet

13.2 – Autres plantations existantes

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

Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

13.3 - Éléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme :

sans objet

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,15.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF, UFa, UFb et UFc

Zone destinée aux activités économiques de type artisanal, industriel ou commercial.

Terrains équipés et terrains non desservis par l'assainissement collectif.

Une partie de la zone UFc est dans le périmètre de protection de l'Église.

La zone UFa est soumise à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie pour toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installations et travaux divers.

Certains secteurs des zones UFa, UFb et UFc sont concernés par les prescriptions en matière d'isolation acoustique selon l'arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.

Une partie des zones UFa est concernée par le risque inondation de la carte informative des zones inondables. Certains secteurs sont donc concernés par le « document de référence des services de l'Etat de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation et sa prise en compte dans l'aménagement » notifié à la commune en mai 2006.

Sous secteurs :

UFa correspond à la cimenterie

UFb correspond à la zone d'activité au nord est de la commune.

UFc correspond au secteur lié à l'implantation du supermarché et à la zone d'activité proche du centre bourg au lieu dit de Garie.

Le sous secteur UFb est urbanisable selon les principes inscrits dans les différentes Orientations d'Aménagement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine,
- l'ouverture de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules définis au titre des installations et travaux divers, ainsi que les dépôts à ciel ouvert, dépôts de ferrailles ou de matériaux sauf ceux autorisés à l'article UF/2 non liés à une activité professionnelle existante,
- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article UF/2,
- les commerces en UFa et UFb sauf ceux autorisés à l'article UF/2,

ARTICLE UF / 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière.

- L'extension, l'adaptation et les annexes aux habitations existantes sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. Dans ce cas, le logement devra être intégré au bâtiment d'activités,
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux documents graphiques du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.
- les dépôts de véhicules définis au titre des installations et travaux divers, ainsi que les dépôts à ciel ouvert, dépôts de ferrailles ou de matériaux s'ils sont liés à une activité professionnelle existante,
- Sous secteur UFa : certains secteurs correspondant à des sites archéologiques sont repérés aux documents graphiques : tous travaux, installations ou constructions sont soumis à consultation préalable du service départemental de l'archéologie.
- Sous secteur UFb : toutes constructions non interdites à l'article UF/1, sous réserve du respect des principes posés dans les Orientations d'Aménagement,
- Sous secteurs UFa et UFb : les commerces à condition qu'ils soient liés aux activités de la zone et en constituent l'accessoire
- les constructions doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques « sécheresse »

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UF / 3 : ACCES ET VOIRIE****3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

3.2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et 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 l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UF / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**4.1: Eau potable**

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

4.2 : Assainissement**4.2.1 Eaux résiduaires industrielles**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales ne doit être fait dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

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

ARTICLE UF / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

6.1.1 - Autoroute A 64

a) 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 64, conformément à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

Article L 111.1.4 "En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

b) Toutefois, dans le secteur UFb, les constructions devront être implanté à une distance de l'axe de l'A64 au moins égale à 40m sans pouvoir être inférieure à 4 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie parallèle à l'A64, ni inférieure à 15 mètres pour les aires de stationnement.

6.1.2 - R.D. 117 :

35 mètres par rapport à l'axe de la voie en UFb et UFc et à 75m de l'axe de la voie dans le secteur UFa

6.1.3 - Autres voies :

15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées.

6.1.4 – SNCF :

35 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée TOULOUSE-BAYONNE pour l'habitat et à 15 mètres pour les autres constructions.

6,2 - Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 6.1.1 a) pourront faire l'objet d'extension avec un recul au moins égal au recul existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité. Dans ce cas, les extensions autorisées correspondront au maximum à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

6.3 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres à partir de la limite du Canal de Saint-Martory et de ses canaux dérivés (secondaires ou tertiaires).

ARTICLE UF / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Un recul de 10 mètres est imposé pour toute construction nouvelle dont le terrain jouxte une zone d'habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, d'agrandissement de bâtiments existants.

ARTICLE UF / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UF / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière. À défaut de sablière constituée, la hauteur de la construction est mesurée au point d'appui le plus bas sur le mur de façade, des chevrons ou éléments de charpente en faisant office

Sous secteurs UFa et UFb : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres sous sablière

Sous secteurs UFc: la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres sous sablière

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité :

- Cheminée
- Ventilateurs
- Broyeur
- Presse
- Concasseur
- Convoyeur
- Gaine aéraulique
- Transporteur
- Stockage
- Echangeurs
- Tour échangeurs
- Filtres
- Escaliers

ARTICLE UF / 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les éléments fonctionnels tels que cheminées, ventilation, etc..doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement dans l'ensemble de la construction.

Les teintes vives ne sont autorisées que pour les enseignes et logos des entreprises.

Les éléments de décoration ou de publicité ainsi que les enseignes seront intégrés aux volumes bâtis, en aucun cas ils ne seront situés en partie supérieure de la rive du toit et ne pourront excéder le sommet de la façade de plus de 1 mètre.

11.2 Volumes

Les bâtiments à usage de bureaux, de logements de fonction ou autres, seront intégrés aux bâtiments d'activités ou accolés au bâtiment principal et devront s'harmoniser avec celui-ci, en volumes et en matériaux.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité technique ou de sécurité, ils doivent être traités en harmonie avec elle.

11.3 Façades

Une cohérence architecturale de l'ensemble des façades est demandée.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents.

Sont interdits les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...) ainsi que les matériaux réfléchissants.

Les bardages bois ou métalliques sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent avec l'environnement et les constructions traditionnelles.

Les constructions traditionnelles et industrielles sont autorisées.

11.4 Toitures

Les couvertures de fibres de ciment sont admises à condition qu'elles soient masquées à la vue.

11.5 Aires de stockage

Les aires de stockage devront être localisées en partie arrière des bâtiments d'activités.

ARTICLE UF / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

- Constructions à usage d'habitation : de 0 à 120m² : 2 places de stationnement :
 puis par tranche de 50m² supplémentaires : 1 place supplémentaire
- Bureaux : 1 place pour 40m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Commerces : 1 place par 20m² de surface de vente.
- Équipements hôteliers et de restauration : 1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.
- Établissements industriels : 1 par poste de travail.

Dans les sous-secteurs UFb les aires de stationnement seront aménagées en limites latérales de la parcelle, afin de dégager la façade principale et permettre de traiter un espace vert en avant du bâtiment d'activité.

ARTICLE UF / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Sans objet

13.2 – Autres plantations existantes

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces plantations seront disposées de manière à permettre l'intégration paysagère du projet dans son environnement.

Sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doivent être traités en espace vert, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

- Dans les sous-secteur UFb :

- Des haies seront plantées en limites séparatives.
- L'espace libre en avant des bâtiments sera obligatoirement plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation et notamment stationnement, aire d'exposition ou de stockage.
- Les autres espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux aires d'exposition ou de stockage, devront être engazonnées ou plantées.

13.3 - Éléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme :

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF/ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé sauf dans une bande de 200m axée sur la conduite de gaz où le COS est fixé à 0,4.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Upublic

CARACTERE DE LA ZONE Upublic

Zones destinées à recevoir les principaux équipements structurants au service du public.

Une partie de la zone est dans le périmètre de protection de l'Église.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Upublic / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage tertiaire autres que celles visées à l'article UPublic / 2,
- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- les dépôts de véhicules,
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UPublic / 2,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UPublic / 2,
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, places publiques et aires de stationnement,
- les carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert, dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

ARTICLE Upublic / 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière.

- Les installations classées soumises à déclaration, et les installations et travaux divers nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (dépôt d'hydrocarbure pour chauffage des bâtiments...) sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances pour les riverains et qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti,
- Les constructions à usage d'habitat si elles sont liées aux activités existantes,
- Les constructions à usage tertiaire si elles sont liées aux activités publiques.
- les constructions doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques « sécheresse »

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Upublic / 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE Upublic / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau potable

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

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE Upublic / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Upublic / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Implantation libre

ARTICLE Upublic / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation libre

ARTICLE Upublic / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Néant.

ARTICLE Upublic / 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Upublic / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser R+2 et 9 m sous la sablière.

ARTICLE Upublic / 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être revêtus est interdite.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE Upublic / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions neuves, il est exigé :

Habitat lié aux activités existantes : de 0 à 120m² de surface de plancher : 1 place de stationnement
puis par tranche de 50m² supplémentaires : 1 place supplémentaire

- Service public: une place par poste de travail
- Établissements hospitaliers : 1 place pour 2 lits
- Établissements scolaires : 1 ou 2 places par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou 2^e degré.

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

ARTICLE Upublic / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Sans objet

13.2 – Autres plantations existantes

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

Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme :

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Upublic 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU1, AU2 et AUautoroute

Zones à urbaniser ayant pour vocation d'accueillir l'urbanisation future, proche du village, relativement dense et organisée en continuité des zones urbaines existantes.

Zones à vocation mixte : habitat, services et commerce.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux, dans le cadre d'opérations d'ensemble, et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement lorsqu'elles existent.

Une partie de la zone AU1 est dans le périmètre de protection de l'Église.

Sous secteurs :

AUautoroute : correspondant à l'emprise de l'aire de service et de repos de l'autoroute A64 pour laquelle l'assainissement autonome est autorisé.

AU1 : zones à urbaniser en prolongement des zones UB

AU2 : zones à urbaniser en prolongement des zones UC

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains camping et parcs résidentiels de loisir,
- l'ouverture et exploitation de carrières,
- les installations et travaux divers autres que celles autorisées à l'article AU/2,
- les installations classées autres que celles autorisées à l'article AU/2,
- toute construction ou utilisation du sol en zone AUautoroute autres que celles autorisées à l'article AU/2,
- Les dépôts à ciel ouvert, dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

ARTICLE AU / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à vocation principale d'habitat, sous réserve de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent concerner une ou plusieurs unités foncières permettant de respecter les principes d'aménagement de l'ensemble de la zone.
- Les installations et travaux pour aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations classées quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vie de la cité, ou aux constructions et opérations qui y sont autorisées.

- Les extensions des établissements industriels ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- Toutes constructions non interdites à l'article AU/1, sous réserve du respect des principes posés dans les Orientations d'Aménagement.
- Sous secteur AU2 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux documents graphiques du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.
- Sous secteur AUautoroute : Les constructions et équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de service ainsi que les installations classées qui y sont liées (station service), les petits commerces d'accompagnement liés à l'aire de service ainsi que les locaux destinés à l'exposition de produits régionaux, les logements de fonction liés aux activités autorisées, les aires de stationnement et de jeux ouvertes au public, les affouillements et exhaussements du sol.
- les constructions doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques « sécheresse »

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU / 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

3.2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et 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 l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE AU / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En sous secteur AUautoroute, l'assainissement autonome est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Aucun rejet des eaux pluviales ne doit être fait dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE AU / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - Toute construction nouvelle, excepté les piscines, doit être implantée à une distance minimale de :

- SNCF : 35m de l'axe de la voie principale la plus proche pour l'habitat , 20 m de l'axe de la voie principale la plus proche pour les autres constructions.
- Autres voies : soit à l'alignement, soit à 5m de l'emprise publique

Toutefois, dans le secteur AUautoroute, les constructions devront être implantées à une distance de l'axe de l'A64 au moins égale à 40m sans pouvoir être inférieure à 4 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie parallèle à l'A64, ni inférieure à 15 mètres pour les aires de stationnement.

6.2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe § 6.1 sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitations, uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire), si elles sont prévues dans un règlement de lotissement ou s'il figure sur le plan de masse du projet.

6.3 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres à partir de la limite d'emprise du Canal de Saint-Martory et de ses canaux dérivés (secondaires ou tertiaires).

ARTICLE AU / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Toute construction nouvelle peut être implantée :

Sous secteur AU1 :

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Sous secteur AU2 :

- soit en limite séparative, uniquement s'il s'agit d'un bâtiment en RDC
- soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 – Le linéaire bâti en mitoyenneté ne devra pas dépasser 20 mètres.

7.3 – Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives du terrain.

ARTICLE AU / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE AU / 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher de niveau édifié au sol. Est exclu la projection des saillies, tels que balcons, marquises, débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 30% de l'unité foncière pour l'habitat (Hors annexes)
- 50% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activité, ou pour les constructions à usage mixte d'habitat et d'activité.

ARTICLE AU / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

Sous secteurs AU1 : Les constructions ne devront pas excéder une hauteur maximale de 7 mètres sous sablière et ne pourra dépasser R+1; des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus.

Sous secteurs AU2 : Les constructions ne devront pas excéder une hauteur maximale de 6 mètres sous sablière et ne pourra dépasser R+1; des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus.

ARTICLE AU / 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits. Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle (utilisation de techniques de constructions durables : bioclimatique, bâtiment basse consommation...) pourra être pris en considération, s'il sort du cadre défini ci-dessous. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

11.1 – Façades :

Les enduits et couleurs seront en harmonie avec l'environnement et les constructions traditionnelles.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite.

11.2 – Toitures :

Les toitures devront être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaire et leur pente sera comprise entre 25% et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, ni aux annexes dont la surface est inférieure à 20 mètres carrés.

Pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales...), les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque la couverture est masquée.

11.3 - Clôtures :

En façade des voies et emprises publiques, les murs de clôtures ne devront pas excéder 1,5 mètres. Elles peuvent être surmontées d'un grillage dont la hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales en mélange.

En limite séparatives, les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres.

Les clôtures devront être réalisés en harmonies avec celles adjacentes tant par les matériaux que par les teintes et les dimensions.

ARTICLE AU / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Sont concernées par les dispositions ci-après les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes de plus de 40m² de surface de plancher.

Il est exigé pour les :

- Habitations : de 0 à 120m² : 2 places de stationnement :

 puis par tranche de 50m² supplémentaires : 1 place supplémentaire

Cette disposition ne s'applique pas aux logements à caractère social pour lesquels une seule place de stationnement par logement est imposée.

- Bureaux : 1 place pour 40 m²

- Commerces > 100 m² : 1 place pour 10 m² de surface de vente

- Commerces < 100 m² : non réglementé

- Hôtels : 1 place par chambre d'hôtel

- Restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de restaurant

- Établissements industriels : 1 place par poste de travail

- Établissements hospitaliers : 1 place pour 2 lits

- Établissements scolaires : 1 ou 2 places par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou 2^e degré.

Pour les bureaux, commerces > 100m², équipements hôteliers et de restauration, établissements industriels, hospitaliers et scolaires, il faudra également prévoir une aire de stationnement pour les deux roues.

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

ARTICLE AU / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Sans objet

13.2 – Plantations

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

Sur chaque unité foncière privative à usage exclusif d'habitation, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces plantations seront disposées de manière à permettre l'intégration paysagère du projet dans son environnement.

13.3 – Espaces collectifs à créer pour les opérations d'ensembles :

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 15 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera arboré et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40m² par lot ou logement. La localisation, l'accès et la forme de cet espace doivent permettre un entretien aisé.

13.4 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme :

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sous secteur AUautoroute : COS fixé à 0,05

Sous secteur AU1 : Pas de COS fixé

Sous secteur AU2 :

Pour habitat : COS = 0,20

Pour activité : COS = 0,5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE AU0

Secteurs insuffisamment équipés. Zones à urbaniser bloquées.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics nécessaires et sous réserve d'études susceptibles d'assurer leur urbanisation et leur desserte dans de bonnes conditions (schéma d'aménagement d'ensemble).

Elle se fera par modification du Plan Local d'Urbanisme en reprenant les principes posés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les Orientations d'Aménagement lorsqu'elles existent.

Certains secteurs des zones AU0 sont concernés par les prescriptions en matière d'isolation acoustique selon l'arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.

Une partie de la zone est dans le périmètre de protection de l'Église et de la villa gallo-romaine de Chiragnan.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU0 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées en AU/2

ARTICLE AU0 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les extensions mesurées de constructions préalablement existantes à condition qu'elles n'obèrent pas la mise en œuvre ultérieure des schémas d'aménagement d'ensemble.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux documents graphiques du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.
- Les annexes dont la surface est inférieure à 20 mètres carrés.
- Les piscines.
- les constructions doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques « sécheresse »

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE AU0 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction devra être édifée soit en limite séparative soit à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (D inférieure ou égale à H/2) avec un minimum de 3 mètres (D égale ou supérieure à 3 mètres).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

COS 0 hors extensions et annexes pour lesquelles le COS n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUF

CARACTERE DE LA ZONE AUF

Zone destinée aux activités économiques de type artisanal ou commercial.
Elle correspond au secteur d'extension de la zone d'activité commerciale au lieu dit du chemin de Larroque.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics nécessaires et sous réserve d'études susceptibles d'assurer leur urbanisation, leur desserte dans de bonnes conditions : schéma d'aménagement d'ensemble conforme au bon fonctionnement en assainissement autonome.

Une partie de la zone AUF est concernée par les prescriptions en matière d'isolation acoustique selon l'arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUF / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains camping et parcs résidentiels de loisir,
- l'ouverture et exploitation de carrières,
- les installations et travaux divers autres que celles autorisées à l'article AUF/2,

ARTICLE AUF / 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière.

- Les extensions des établissements industriels ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- Toutes constructions non interdites à l'article AUF/1, intégrée à une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des principes posés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- les constructions doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques « sécheresse »

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF / 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

3. 2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et 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 l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE AUF / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau potable

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

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales ne doit être fait dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

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

ARTICLE AUF / 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé

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

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

-100 mètres de l'axe de l'autoroute A 64, conformément à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

Article L 111.1.4 "En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

-15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et des voies communales existantes ou projetées.

-6 mètres à partir de la limite du Canal de Saint-Martory et de ses canaux dérivés (secondaires ou tertiaires).

-4 mètres par rapport à l'alignement des chemins ruraux.

ARTICLE AUF / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Un recul de 10 mètres est imposé pour toute construction nouvelle dont le terrain jouxte une zone d'habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement, d'agrandissement de bâtiments existants.

ARTICLE AUF / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE AUF / 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE AUF / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

À défaut de sablière constituée, la hauteur de la construction est mesurée au point d'appui le plus bas sur le mur de façade, des chevrons ou éléments de charpente en faisant office

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres sous sablière

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE AUF / 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les éléments fonctionnels tels que cheminées, ventilation, etc..doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement dans l'ensemble de la construction.

Les teintes vives ne sont autorisées que pour les enseignes et logos des entreprises.

Les éléments de décoration ou de publicité ainsi que les enseignes seront intégrés aux volumes bâtis, en aucun cas ils ne seront situés en partie supérieure de la rive du toit et ne pourront excéder le sommet de la façade de plus de 1 mètre.

11.2 Volumes

Les bâtiments à usage de bureaux, de logements de fonction ou autres, seront intégrés aux bâtiments d'activités ou accolés au bâtiment principal et devront s'harmoniser avec celui-ci, en volumes et en matériaux.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité technique ou de sécurité, ils doivent être traités en harmonie avec elle.

11.3 Façades

Une cohérence architecturale de l'ensemble des façades est demandée.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents.

Sont interdits les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...) ainsi que les matériaux réfléchissants.

Les bardages bois ou métalliques sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent avec l'environnement et les constructions traditionnelles.

Les constructions traditionnelles et industrielles sont autorisées.

11.4 Toitures

Les couvertures de fibres de ciment sont admises à condition qu'elles soient masquées à la vue.

11.5 Aires de stockage

Les aires de stockage devront être localisées en partie arrière des bâtiments d'activités.

ARTICLE AUF / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

- Constructions à usage d'habitation : de 0 à 120m² : 2 places de stationnement :
 puis par tranche de 50m² supplémentaires : 1 place supplémentaire
- Bureaux : 1 place pour 40m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Commerces : 1 place par 20m² de surface de vente.
- Équipements hôteliers et de restauration : 1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.
- Établissements industriels : 1 par poste de travail.

ARTICLE AUF / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**13.1 – Espaces boisés classés**

Sans objet

13.2 – Autres plantations existantes

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces plantations seront disposées de manière à permettre l'intégration paysagère du projet dans son environnement.

Sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doivent être traités en espace vert, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

Des haies seront plantées en limites séparatives.

L'espace libre en avant des bâtiments sera obligatoirement plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation et notamment stationnement, aire d'exposition ou de stockage.

Les autres espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux aires d'exposition ou de stockage, devront être engazonnées ou plantées.

13.3 - Éléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme :

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUF/ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Zones de protection des terres agricoles.

Plusieurs sites de la zone A et secteurs Ah sont soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie pour toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installations et travaux divers.

Certains alignements de chênes et d'acacias ainsi que l'ancienne trame bocagère présents dans la zone A sont repérés en tant qu'éléments de paysage identifié à protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'Urbanisme.

Certains secteurs des zones A sont concernés par les prescriptions en matière d'isolation acoustique selon l'arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.

Une partie de la zone est dans le périmètre de protection du château de Thèbes et de la villa gallo-romaine de Chiragnan.

Une partie est concernée par le risque inondation de la carte informative des zones inondables. Certains secteurs sont donc concernés par le « document de référence des services de l'Etat de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation et sa prise en compte dans l'aménagement » notifié à la commune en mai 2006.

La zone A comprend un secteur Ah composés d'habitations isolées existantes non lié à une activité agricole

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions et occupations du sol autres que celles nécessaires aux activités agricoles et à leur diversification ainsi qu'à celles de l'article A /2,
- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'autoroute A 64, toute construction agricole non liée à une activité existante est interdite,
- Les dépôts à ciel ouvert, dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

Dans le secteur Ah sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions et occupations du sol autres que celles de l'article Ah /2,

ARTICLE A / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitat sous réserve qu'elles soient liées à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments du siège d'exploitation.

- Les constructions à usage d'habitat nécessaire à l'activité agricole à condition d'être situées à plus de 100 mètres des installations classées et à plus de 50 mètres des exploitations figurant au règlement sanitaire départemental.
- Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales liées à l'activité agricole existantes si elles sont nécessaires à l'activité.
- la création de sous sol et de remblais s'ils sont nécessaires aux constructions sauf en zone inondable.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux documents graphiques du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.
- les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes sous réserve qu'ils soient liés à l'activité agricole.
- certains secteurs correspondant à des sites archéologiques sont repérés aux documents graphiques : tous travaux, installations ou constructions sont soumis à consultation préalable du service départemental de l'archéologie.
- les annexes dont la surface est inférieure à 20 mètres carrés
- les piscines
- les constructions doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques « sécheresse »
-

Dans le secteur Ah :

A condition de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisés :

- les annexes liées à un bâtiment d'habitation existant, attenantes ou non à la construction dans la limite de 50 m² de surface de plancher (hors piscines);
- les extensions limitées à 30 % de la surface de plancher et aménagement des bâtiments d'habitation existants, sans création de nouveaux logements ;
- certains secteurs correspondant à des sites archéologiques sont repérés aux documents graphiques : tous travaux, installations ou constructions sont soumis à consultation préalable du service départemental de l'archéologie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A / 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Les parcelles riveraines à la RD817 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage ou de marchepied.

ARTICLE A / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**4.1: Eau potable**

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

4.2 : Assainissement**4.2.1 Eaux Usées**

L'assainissement individuel est autorisé : toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif conforme à l'arrêté du 6 mai 1996, ou à la carte d'aptitude des sols.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 64 et 75 mètres de l'axe de la RD817, conformément à l'article L .111.1.4 du code de l'urbanisme qui stipule :

Article L.111.1.4 "En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- R.D. 10 : 25 m de l'axe de la voie publique.
- Autres voies : 10 m de l'axe de la voie publique.
- S.N.C.F. : 35 m de l'axe de la voie principale la plus proche pour l'habitat, 20 m de l'axe de la voie principale la plus proche pour les autres constructions.

Les bâtiments à usage agricole doivent être implantés à une distance minimale de 40m de l'axe de l'autoroute et à 30m de l'axe de la RD 817.

2 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres à partir de la limite d'emprise du Canal de Saint-Martory et de ses canaux dérivés (secondaires ou tertiaires).

3 - En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction ou plantation doit être édifée à une distance de la berge ou du bord du fossé au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Pour les constructions existantes en limite ou avec un recul moindre, la surélévation et extension est possible en conservant le même recul.
- Les constructions abritant des installations classées doivent être implantées à 10 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE A / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE A / 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE A / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 10 mètres sous sablière pour les bâtiments agricoles.
- 6 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois des dépassements de hauteur seront autorisés, notamment pour les éléments fonctionnels liés aux installations agricoles lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

En cas d'aménagement ou d'extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être maintenue.

ARTICLE A / 11 : ASPECT EXTERIEUR

En cas d'extension, il devra être respecté l'architecture originelle des bâtiments.
Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

11.1 - Façades :

Les enduits et couleurs seront en harmonie avec l'environnement et les constructions traditionnelles.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite.

Les bardages bois ou métalliques sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent avec l'environnement et les constructions traditionnelles.

11.2 - Toitures :

Les toitures devront être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaire et leur pente sera comprise entre 25% et 35%.

11.3 - Constructions à usage d'activité agricole :

Les constructions à usage d'activité agricole ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, mais doivent néanmoins présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE A / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Habitations : de 0 à 120m² : 2 places de stationnement dont une peut être couverte puis par tranche de 50m² supplémentaires : 1 place supplémentaire

ARTICLE A / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes

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

13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones de protection des espaces naturels, zones à protéger en raison de l'existence de risques ou de la qualité des sites, paysages et milieux naturels.

Une partie des zones Ngravière sont soumises à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie pour toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installations et travaux divers.

Une partie de la zone est dans le périmètre de protection du château de Thèbes et de la villa gallo-romaine de Chiragnan.

Certains secteurs de la zone sont concernés par les prescriptions en matière d'isolation acoustique selon l'arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.

Une partie est concernée par le risque inondation de la carte informative des zones inondables. Certains secteurs sont donc concernés par le « document de référence des services de l'Etat de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation et sa prise en compte dans l'aménagement » notifié à la commune en mai 2006.

Elle comprend :

- la zone de boisements des coteaux, la ripisylve et les « respirations » liées à la Garonne et au Canal de Palaminy, les anciennes gravières après cessation d'activité à préserver pour leurs qualités du point de vue environnemental et paysager (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, site archéologique...) et les zones devant rester naturelles, jouant le rôle de « tampon » pour les habitations par rapport à l'activité des cimenteries et gravières **(N)** ;
- un secteur correspondant au camping, sans possibilité de l'agrandir en zone inondable **(Ncamping)** ;
- les zones où sont autorisées les carrières et gravières **(Ngravières)**
- un secteur correspondant à la station d'épuration et à sa future extension **(Nstep)**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'autoroute A 64, toute construction est interdite,
- Toutes constructions et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N/2,
- Les dépôts à ciel ouvert, dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

ARTICLE N / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les affouillements de sols s'ils ont pour objet d'insérer une construction dans la pente ;
- les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés aux documents graphiques du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.
- les constructions doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques « sécheresse »

Dans le secteur Ncamping :

- les extensions et aménagement des terrains de camping à condition qu'il n'y ait pas augmentation du nombre d'emplacement en zone inondable;
- les annexes liées aux bâtiments existants, attenantes ou non à la construction ;
- les extensions et aménagement des bâtiments existants,
- les piscines,

Dans le secteur Nstep : les stations d'épuration ainsi que les constructions qui y sont liées.

Dans le secteur Ngravières:

- Les constructions à usage d'habitation liées et utiles aux exploitations des carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires aux exploitations des carrières
- Les installations et installations classées liées aux extractions de matériaux,
- certains secteurs correspondant à des sites archéologiques sont repérés aux documents graphiques : tous travaux, installations ou constructions sont soumis à consultation préalable du service départemental de l'archéologie.

Dans les secteurs impactés par la zone inondable :

l'aménagement et l'extension de constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que :

- le projet n'excède pas une emprise au sol de 20m² cumulée
- le projet comprenne un niveau habitable situé au dessus du niveau de la crue de référence, ou à un mètre au dessus du terrain naturel. d'une superficie au moins égale à 20m² et disposant d'ouvertures permettant le bon fonctionnement des secours si nécessaire.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N / 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage ou de marchepied.

ARTICLE N / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux usées.

L'assainissement individuel est autorisé : toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif conforme à l'arrêté du 6 mai 1996, ou à la carte d'aptitude des sols.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans le canal de Saint-Martory et ses canaux dérivés, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif conforme à l'arrêté du 6 mai 1996, ou à la carte d'aptitude des sols.

4.2.2 Eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Toute construction ou extension autorisées à l'article N/2 doit être implantée à une distance minimale de 10 m de l'axe de la voie publique.

2 - Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au §6.1 ci-dessus pourront faire l'objet d'extension avec un recul au moins égal au recul existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

ARTICLE N / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions existantes en limite ou avec un recul moindre, la surélévation et extension est possible en conservant le même recul.

ARTICLE N / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE N / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 6 m sous la sablière.

Dans le secteur Ngravières, des dépassements de hauteur pourront toutefois être autorisés lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N / 11 : ASPECT EXTERIEUR

En cas d'extension, il devra être respecté l'architecture originelle des bâtiments.

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

11.1 - Façades :

Les enduits et couleurs seront en harmonie avec l'environnement et les constructions traditionnelles.

Les bardages bois ou métalliques sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent avec l'environnement et les constructions traditionnelles.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite.

11.2 - Toitures :

Les toitures devront être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaire et leur pente sera comprise entre 25% et 35%.

ARTICLE N / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé pour toutes constructions et installations nouvelles :

- Habitations : de 0 à 120m² : 2 places de stationnement dont une peut être couverte puis par tranche de 50m² supplémentaires : 1 place supplémentaire

ARTICLE N / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes

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

13.3 - Éléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

COS non réglementé.