



AGENCE

URBANE
URBANISME . ARCHITECTURE . PAYSAGE

Éliane Carrière

COMMUNE DE SAINT LÉON HAUTE GARONNE (31)

PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

P.L.U.

Plan local d'urbanisme

4-1

- RÉVISION

> Arrêté le :

> Approuvé le :

- MODIFICATIONS

- VISA

> Date

> Signature de M. le Maire

15, allée de Bellefontaine 31 100 Toulouse
Tél. 05 61 63 61 41 - Fax : 05 61 63 10 45
Email : contact@urbane.fr - www.urbane.fr

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 - Equipements publics	
Article 6 - Reconstruction après sinistre	
Article 7 - Déchets ménagers	
Article 8 - Défense incendie	
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P 8
Dispositions applicables à la zone UA	P 9
Dispositions applicables à la zone UB	P 14
Dispositions applicables à la zone UC	P 19
Dispositions applicables à la zone UPublic	P 24
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	P 28
Dispositions applicables à la zone AU	P 29
Dispositions applicables à la zone AUrs	P 34
Dispositions applicables à la zone 2AU	P 39
Dispositions applicables à la zone AUEco	P 43
Dispositions applicables à la zone 2AUEco	P 49
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	P 50
Dispositions applicables à la zone A	P 51
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	P 56
Dispositions applicables à la zone N	P 57

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 5 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 SAINT- LEON.

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 les zones U et AU de la commune (cf. plan en annexe du PLU).

3• Les secteurs soumis à permis de démolir :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

4 • Les servitudes d'utilité publique :

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

Afin de répondre à l'objectif de mixité sociale inscrit dans le PADD du SCOT Lauragais et dans le PLU de Saint-Léon, la commune a instauré une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-16^{ème} du Code de l'urbanisme dans les zones AU proches du bourg centre. Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 600 m² de SHON, 10% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect des objectifs de mixité sociale. Une telle servitude pourra également être instaurée sur les secteurs en 2AU proches du centre bourg, lors de leur ouverture à l'urbanisation par modification du PLU.

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.

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

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, les éléments de paysage identifiés bâtis et non bâtis ainsi que des bâtiments pouvant changer de destination en zone A en raison de leur intérêt architectural. Le Plan identifie également le périmètre de servitude de mixité sociale.

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

- . Zone **UA** correspondant aux noyaux villageois anciens
- . Zone **UB** correspondant aux quartiers d'extension pavillonnaire
- . Zone **UC** correspondant au secteur pavillonnaire diffus (constructions des anciennes zones NB)
- . Zone **UPublic** correspondant aux pôles d'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**, zones à urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement.
- . Zone **AUrs** correspondant à un secteur à vocation d'habitations en lien avec des services communs, à urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement et sous réserve de la réalisation des services communs associés aux logements autorisés.
- . Zones **2AU**, zones bloquées destinées à recevoir une urbanisation à dominante habitat en continuité des noyaux villageois sous réserve d'opérations d'aménagement. Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation avec une modification du PLU.
- . Zone **AUEco**, zones à urbaniser à vocation d'activités économiques, à urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement.
- . Zone **2AUEco**, zone destinée à recevoir des constructions à usage d'activités économiques sous réserve d'opérations d'aménagement et après modification du PLU.

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 bâtiments pouvant changer de destination en zone A

. Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les pièces graphiques du règlement.

. Les espaces boisés classés sont repérés sur les pièces graphiques du règlement 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 L123-1-7° du code de l'Urbanisme sont repérés sur les pièces graphiques du règlement. Il s'agit d'éléments bâtis (fermes et hangar d'architecture traditionnelle toulousaine) et non bâtis (boisements). 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 123.1.7°. du code de l'Urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-4 du code de l'Urbanisme.

. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A en raison de leur intérêt architectural et paysager dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'Urbanisme. Ces bâtiments sont repérés sur les pièces graphiques du règlement. Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des bâtiments identifiés aux documents graphiques en application de l'article L 123-3-1 du code de l'Urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-4 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

Dans toutes les zones, est autorisée 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.

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

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 opération devra être en mesure de stocker les déchets selon les principes de la collecte sélective mise en place par la communauté de communes Co Laur Sud.

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 aux noyaux anciens du village de Saint-Léon (le centre bourg et Lasserre) et du hameau de Caussidières, constitués originellement de maisons jointives, implantées en ordre continu le long des voies.

La zone UA comprend un sous-secteur UA(a) sur Caussidières, en assainissement autonome dont le raccordement au réseau collectif est programmé à moyen terme.

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

ARTICLE UA / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions à usage industriel,
- constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA / 2,
- constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article UA / 2,
- constructions à usage entrepôts commerciaux,
- constructions à usage agricole,
- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UA / 2,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols,
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

• Dans les zone UA et UA(a)

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

• Dans la zone UA(a)

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 et à la carte d'aptitude des sols. En outre, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être réalisées avec une technique discrète et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UA / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

• Dans la zone UA

Non réglementé.

• Dans la zone UA(a)

En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille suffisante par rapport au dispositif de traitement retenu (dispositif conforme à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols).

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Toute construction doit être implantée:

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou projetées,
- soit avec un retrait minimum de 4 mètres.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UA / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit correspondre à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 7 mètres sous sablière.

ARTICLE UA / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Transformations et extensions de bâtiments existants

Les transformations et extensions de bâtiments existants devront rester en cohérence avec l'art de bâtir de l'enveloppe de chaque édifice et notamment : les façades (composition, enduits, couleurs...), les percements (rythme, travées, proportions et dimensions...), la couverture (matériau, pente...), les éléments de décors (encadrements des percements, génoises...), les murs de clôture.

11.2 - Constructions nouvelles présentant un style architectural contemporain

Les constructions nouvelles présentant un style architectural contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

11.3 -Mouvements de terres

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

11.4 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.5 - Eléments techniques et appareillages

Les éléments techniques et appareillages (compteurs, climatiseurs, prises d'air ou rejets liés à des chauffe eau...) devront être intégrés en tenant compte de la composition de la façade (dissimulation possible derrière un volet de bois peint dans le ton de la façade par exemple).

ARTICLE UA / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE 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 ou à créer

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

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.

Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

• Dans la zone UA

Non réglementé.

• Dans la zone UA(a)

- en l'absence d'assainissement collectif : le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,20.
- pour les constructions raccordées à l'assainissement collectif : le COS n'est pas réglementé.

En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers d'extension, secteurs d'habitat pavillonnaire essentiellement réalisés sous forme de lotissements. Il s'agit d'un tissu urbain aéré dont la hauteur moyenne est R+1. Les constructions sont le plus souvent implantées en milieu de parcelle mais également parfois en limite séparative (opération d'habitat en bande).

La zone UB comprend un sous-secteur UB(a) en assainissement autonome dont le raccordement au réseau collectif est programmé à moyen terme.

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 :

- constructions à usage industriel,
- constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB / 2,
- constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article UB / 2,
- constructions à usage entrepôts commerciaux,
- constructions à usage agricole,
- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UB / 2,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols,
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les constructions et installations liées au cimetière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

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 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

• Dans les zone UB et UB(a)

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

• Dans la zone UB(a)

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 selon la carte d'aptitude des sols ou une étude de sol à la parcelle. En outre, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UB / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

• Dans la zone UB

Non réglementé.

• Dans la zone UB(a)

En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille suffisante par rapport au dispositif de traitement retenu (dispositif conforme à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols ou une étude de sol à la parcelle).

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Les constructions doivent être implantées

- par rapport aux routes départementales : à une distance au moins égale à 6 mètres de l'emprise publique;
- par rapport aux autres voies : soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UB / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés:

Toute construction doit être implantée à une distance de part et d'autres des ruisseaux et fossés au moins égale à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres sous sablière.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE UB / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1 - Mouvements de terres

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

11.2 - Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

11.3 - Les talutages

Les enrochements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les enrochements seront autant que possible végétalisés dans l'esprit de la palette végétale définie par la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

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).

Pour les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 110 m² de SHON : 2 places de stationnement
 - puis par tranche de 50 m² de SHON supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.
- Le nombre de place de stationnement demandé est arrondi à l'unité inférieure.
(rappel : pour le logement social : 1 place par logement).

Autres constructions : le nombre de places de stationnement sera défini suivant les besoins propres des constructions réalisées et de leur capacité d'accueil.

ARTICLE UB / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.

Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- pour les constructions raccordées à l'assainissement collectif : le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,35.
- en l'absence d'assainissement collectif : le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,10.

En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat diffus, partiellement bâtis mais insuffisamment équipés pour recevoir une urbanisation dense.

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 à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB / 2,
- les constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article UB / 2,
- les constructions à usage entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage agricole,
- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UB / 2,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols,
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public.

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

- 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 installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 UC /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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

ARTICLE UC / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille suffisante par rapport au dispositif de traitement retenu (dispositif conforme à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols).

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Les constructions doivent être implantées

- par rapport à la RD 19: à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise publique;
- par rapport aux autres voies départementales : à une distance au moins égale à 6 mètres de l'emprise publique ;
- par rapport aux autres voies : soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UC / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).
- L'implantation en limite séparative est possible pour les annexes d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres sous sablière et d'une façade d'une longueur inférieure à 8 mètres de long sur la limite.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés:

Toute construction doit être implantée à une distance de part et d'autres des ruisseaux et fossés au moins égale à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres sous sablière.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE UC / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1 -Mouvements de terres

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

11.2 - Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

11.3 - Les talutages

Les enrochements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les enrochements seront autant que possible végétalisés dans l'esprit de la palette végétale définie par la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

ARTICLE UC / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 nouvelles, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 170 m² de SHON : 2 places de stationnement

Autres constructions : le nombre de places de stationnement sera défini suivant les besoins propres des constructions réalisées et de leur capacité d'accueil.

ARTICLE UC / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.

Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est fixé à 0,10.

En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPublic

CARACTERE DE LA ZONE UPublic

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

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 autres que ceux visés à l'article U Public /2,
- le stationnement de caravanes isolées autres que ceux visés à l'article U Public /2,
- 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 carrières.

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 liées aux activités publiques,
- les constructions à usage tertiaire si elles sont liées aux activités publiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPublic /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

ARTICLE UPublic /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UPublic / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit en retrait de l'emprise publique.

ARTICLE UPublic / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés:

Toute construction doit être implantée à une distance de part et d'autres des ruisseaux et fossés au moins égale à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

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

Non réglementé.

ARTICLE UPublic / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UPublic / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 mètres sous sablière.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants

ARTICLE UPublic / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

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 minimum de places de stationnement pour véhicule automobile doit être en rapport avec la capacité d'accueil de l'équipement.

ARTICLE UPublic / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.

Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

SECTION 3 - 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 AUX ZONES AU

CARACTERE DES ZONES AU

Les zones AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future organisées en continuité des zones urbaines existantes. Elles ont une vocation mixte habitat, équipements, services et commerces. Elles sont urbanisables sous réserve de la desserte par les réseaux et sous forme d'opérations d'aménagement.

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 autres que celles visées à l'article AU / 2,
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage agricole ;
- les terrains de campings et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols ;
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêts collectifs,
- sous réserve de la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants et d'être urbanisée sous forme d'une opération d'aménagement par secteur:
 - o toutes constructions autres que celles énumérées à l'article AU /1,
 - o les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
 - o les constructions à usage artisanal et/ou commercial à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
 - o au titre de la servitude L 123-1-16^{ème} du Code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiés aux pièces graphiques du règlement, toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat comprenant au moins 600 m² de SHON devra affecter au minimum 10% du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être réalisées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE AU / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées

- par rapport aux routes départementales : à une distance au moins égale à 6 mètres de l'emprise publique;
- par rapport aux autres voies : soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE AU / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés:

Toute construction doit être implantée à une distance de part et d'autres des ruisseaux et fossés au moins égale à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres sous sablière.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE AU / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1 -Mouvements de terres

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

11.2 - Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

11.3 - Les talutages

Les enrochements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les enrochements seront autant que possible végétalisés dans l'esprit de la palette végétale définie par la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

ARTICLE AU/ 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 nouvelles, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 110 m² de SHON : 2 places de stationnement
- puis par tranche de 50 m² de SHON supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.

Le nombre de place de stationnement demandé est arrondi à l'unité inférieure.

(rappel : pour le logement social : 1 place par logement).

Autres constructions : le nombre de places de stationnement sera défini suivant les besoins propres des constructions réalisées et de leur capacité d'accueil.

ARTICLE AU / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.

Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,35.

Au titre de l'article L. 128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUrs

CARACTERE DE LA ZONE AUrs

La zone AUrs correspond au secteur de reconversion de la maison de convalescence existante. Cette zone pourra accueillir des habitations sous réserve de la réalisation de services communs associés et d'une opération d'aménagement respectant les principes des orientations d'aménagement.

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

ARTICLE AUrs / 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 autres que celles visées à l'article AUrs/2,
- les constructions à usage tertiaire autres que celles visées à l'article AUrs/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 installations classées autres que celles visées à l'article AUrs/2,
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article AUrs/2,
- les affouillements et exhaussements de sols,
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public,
- les carrières.

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

Sous réserve de :

- la réalisation de services à la personne dans les bâtiments existants, associés aux constructions autorisées,
- la réalisation d'une opération d'aménagement sur la totalité de la zone respectant les principes des orientations d'aménagement,

sont autorisées :

- les constructions, aménagements et extensions de bâtiments existants à usage de services à la personne, d'hébergement hôtelier et de restauration associées aux constructions à usage d'habitation autorisées,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes associées aux services à la personne, hébergement hôtelier et de restauration autorisés,
- les constructions de commerce, de services et de bureaux liées aux services à la personne, hébergement hôtelier et de restauration autorisés,
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,

- l'élément de paysage bâti repéré au document graphique devra être préservé par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment et par le respect de son caractère architectural. Seules les extensions mesurées de ce bâtiment sont autorisées et les modifications de façades devront être réalisées dans l'esprit du bâtiment d'origine.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUrs /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.
- Tout nouvel accès sur la RD 19 est interdit.

3. 2. Voirie nouvelle voie

- 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 AUrs /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être réalisées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE AUrs/ 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées

- par rapport à la RD 19 : à une distance au moins égale à 6 mètres de l'emprise publique;
- par rapport aux autres voies : à l'alignement ou en retrait.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE AUrs/ 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés:

Toute construction doit être implantée à une distance de part et d'autres des ruisseaux et fossés au moins égale à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUrs / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUrs / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres sous sablière.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE AUrs / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1 - Transformations et extensions de bâtiments existants

Les transformations et extensions de bâtiments existants devront rester en cohérence avec l'art de bâtir de l'enveloppe de l'édifice et notamment : les façades (composition, enduits, couleurs...), les percements (rythme, travées, proportions et dimensions...), la couverture (matériau, pente...), les éléments de décors (encadrements des percements, génoises...), les murs de clôture.

11.2-Mouvements de terres

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

11.3 - Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

11.4 - Les talutages

Les enrochements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les enrochements seront autant que possible végétalisés dans l'esprit de la palette végétale définie par la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

ARTICLE AUrs/ 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 nouvelles, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 110 m² de SHON : 1 place de stationnement
- puis par tranche de 50 m² de SHON supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.

Le nombre de place de stationnement demandé est arrondi à l'unité inférieure.

(rappel : pour le logement social : 1 place par logement).

Autres constructions : le nombre de places de stationnement sera défini suivant les besoins propres des constructions réalisées et de leur capacité d'accueil.

ARTICLE AUrs / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.

Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

CARACTERE DES ZONES 2AU

Les zones 2AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future organisées en continuité des zones urbaines existantes. Elles ont une vocation mixte habitat, équipements, services et commerces. Elles sont urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement, sous réserve de la modification du PLU.

Les zones les plus proches du bourgs ont vocation à accueillir une mixité de logements et à être couvertes par la servitude L 123-1-16^{ème} du Code de l'urbanisme.

Les zones 2AU seront raccordées à l'assainissement collectif.

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

ARTICLE 2AU / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article 2AU / 2.

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

- Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.
- Les aménagements, extensions, surélévations, annexes et piscines liées aux constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE 2AU /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

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 selon la carte d'aptitude des sols ou une étude de sol à la parcelle. En outre, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE 2AU / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille suffisante par rapport au dispositif de traitement retenu (dispositif conforme à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols ou une étude de sol à la parcelle).

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Les constructions doivent être implantées

- par rapport aux routes départementales : à une distance au moins égale à 6 mètres de l'emprise publique;
- par rapport aux autres voies : soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE 2AU / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés:

Toute construction doit être implantée à une distance de part et d'autres des ruisseaux et fossés au moins égale à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE 2AU / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AU / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres sous sablière.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE 2AU / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1 -Mouvements de terres

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

11.2 - Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

11.3 - Les talutages

Les enrochements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les enrochements seront autant que possible végétalisés dans l'esprit de la palette végétale définie par la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

ARTICLE 2AU/ 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.

Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pour les aménagements, extensions, surélévations et annexes liées aux constructions existantes : le COS est fixé à 0,10.

En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUEco

CARACTERE DES ZONES AUEco

La zone AUEco correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités. Elles sont urbanisables sous réserve de la desserte par les réseaux et sous forme d'opérations d'aménagement.

La zone AUEco comprend 2 sous-secteurs :

AUEco (a) : zone de proximité à vocation de commerces, services et artisanat,

AUEco (b) : zone d'activités à vocation d'activités industrielles, de services et artisanales

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

ARTICLE AUEco / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

• Dans la zone AUEco (a) :

- les exploitations agricoles,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article AUEco / 2,
- les constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article AUEco / 2,
- les constructions à usage entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées autres que celles visées à l'article AUEco / 2,
- les constructions à usage de services autres que celles visées à l'article AUEco/2,
- le constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article AUEco / 2,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols,
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public.

• Dans la zone AUEco (b) :

- les exploitations agricoles,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article AUEco / 2,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage industriel autres que celles visées à l'article AUEco / 2,
- les installations classées autres que celles visées à l'article AUEco / 2,
- les constructions à usage de services autres que celles visées à l'article AUEco/2,
- le constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article AUEco / 2,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols,

- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

• Dans les zones AUEco (a):

- sous réserve de la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants et d'être urbanisée sous forme d'une opération d'aménagement :
 - o les constructions à usage artisanal, de services et/ou commercial à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
 - o les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
 - o les constructions à usage d'habitation nécessaires aux constructions autorisées.

• Dans les zones AUEco (b):

- sous réserve de la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants et d'être urbanisée sous forme d'une opération d'aménagement d'une superficie minimum de 1,6 hectares ou le solde de la zone:
 - o les constructions à usage industriel, artisanal et /ou de services,
 - o les installations classées,
 - o les constructions à usage d'habitation nécessaires aux constructions autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUEco / 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

• Dans les zones AUEco (a):

L'accès sur la RD 19 se fera sous forme d'un accès unique dont le projet sera soumis au gestionnaire de voirie départementale.

• Dans les zones AUEco (b):

Tout nouvel accès à la RD 19 est interdit.

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 AUeco /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

• Dans les zone AUeco(a) et AUeco(b)

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

• Dans les zone AUeco(b)

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 selon la carte d'aptitude des sols ou une étude de sol à la parcelle. En outre, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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

4-3- Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être réalisées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE AUEco / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement collectif : non réglementé.

En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille suffisante par rapport au dispositif de traitement retenu (dispositif conforme à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols ou une étude de sol à la parcelle).

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RD19: à une distance au moins égale à 25 mètres de l'emprise publique;
- par rapport aux autres voies : à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE AUEco / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

Toute construction doit être implantée :

- par rapport aux limites séparatives de parcelles accueillant des constructions à usage d'habitation : à une distance au moins égale à 15 mètres ;
- par rapport aux autres limites séparatives : à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m) ;

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés:

Toute construction doit être implantée à une distance de part et d'autres des ruisseaux et fossés au moins égale à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUEco / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUEco / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres.

D'autres hauteurs pourront être autorisées pour les équipements techniques, sous réserve de justificatifs techniques.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE AUEco / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1 - Mouvements de terres

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

11.2 - Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

11.3 - Les talutages

Les enrochements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les enrochements seront autant que possible végétalisés dans l'esprit de la palette végétale définie par la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

ARTICLE AUEco/ 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 nouvelles, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 170 m² de SHON : 1 place de stationnement

Autres constructions : le nombre de places de stationnement sera défini suivant les besoins propres des constructions réalisées et de leur capacité d'accueil.

ARTICLE AUEco / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les zones tampons entre les bâtiments d'activités et les zones d'habitation devront être plantées de façon à constituer un écran végétal.

Les bandes de retrait entre les bâtiments et la RD 19 devront être végétalisées et des arbres de haute tige devront être plantés.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

Les végétaux choisis devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUEco

CARACTERE DES ZONES 2AUEco

La zone 2AUEco correspond au secteur d'urbanisation future permettant l'extension de la zone d'activités intercommunale liée à l'échangeur autoroutier, sur la commune de Nailloux.
Cette zone est urbanisable sous réserve de la modification du PLU. Elle sera raccordée à une station d'assainissement collective à réaliser dans le cadre de l'opération.

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

ARTICLE 2AUEco / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article 2AUEco / 2.

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

Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé, les constructions n'étant pas autorisées.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUEco / 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

La zone A est une zone de protection des terres agricoles.

Tous projets impactant un site archéologique identifié en annexe du PLU devra être préalablement soumis au service régional de l'archéologie.

Une partie de la zone A est concernée par le risque inondation de la carte d'affinage de la cartographie informative des zones inondables (CIZI). Certains secteurs sont donc concernés par le « document de référence des services de l'Etat de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation et l'élaboration des PPRi » de mai 2006.

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

ARTICLE A / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article A / 2,

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

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif ;
- les constructions et occupations du sols nécessaires aux activités agricoles sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- les constructions et occupations du sol nécessaires aux activités en continuité de la production agricole (transformation, conditionnement des produits...) sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- les installations classées nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'une surveillance permanente et rapprochée soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole et d'être implantée à moins de 100 mètres de l'exploitation ou en continuité d'un hameau ou d'un bourg existant ;
- les constructions nécessaires à la diversification de l'activité agricole (hébergement touristique...) par aménagement, transformation ou extension de bâtiments existants ;
- le changement de destination pour le bâtiment repéré au document graphique au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, dans l'enveloppe bâtie existante et dans le respect de ses caractères architecturaux ;
- les extensions, annexes et piscines liées à une constructions à usage d'habitation existante ou autorisée ;
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- les éléments de paysage bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment, par le respect de leur caractère architectural, par le respect de leur inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées et les modifications de façades devront être réalisées dans l'esprit du bâtiment d'origine. Les hangars pourront être clos sous réserve de respecter la lisibilité des poteaux porteurs des structures de toiture ;

- dans les secteurs soumis au risque inondation identifié aux les pièces graphiques du règlement :
 - les sous-sols sont interdits ;
 - le plancher bas des constructions autorisées devra être au-dessus des plus hautes eaux connues indiquées dans la carte d'affinage de la CIZI (figurant en annexe du PLU), sauf impossibilité fonctionnelle ;
 - les serres devront assurer la meilleure transparence possible ;
 - les clôtures devront être transparentes « hydrauliquement » sinon des justifications doivent être apportées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 A /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

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 selon la carte d'aptitude des sols ou une étude de sol à la parcelle.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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

ARTICLE A / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.
- En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille suffisante par rapport au dispositif de traitement retenu (dispositif conforme à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols ou étude de sol à la parcelle).

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- par rapport à la RD 19 : à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : à une distance au moins égale à 6 mètres de l'emprise de la voie existante ou projetée.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE A / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).
- L'implantation en limite séparative est possible pour les annexes d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres sous sablière et d'une façade d'une longueur inférieure à 8 mètres de long sur la limite.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés:

Toute construction doit être implantée à une distance de part et d'autres des ruisseaux et fossés au moins égale à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 7 mètres sous sablière.

La hauteur des autres constructions ne pourra pas excéder 12 mètres hors éléments techniques.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE A / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

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

ARTICLE A / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimum de places de stationnement pour véhicule automobile doit être en rapport avec la capacité d'accueil de l'équipement.

ARTICLE A / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE 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 ou à créer

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

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.

Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :

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

SECTION 3 - 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 comprend les secteurs à protéger en raison de l'existence de risques ou de qualités des sites, des paysages et des milieux naturels.

La zone N comporte 3 secteurs :

- Nloisirs : zone naturelle pouvant accueillir des aménagements et des constructions d'intérêt collectif à usage sports et loisirs, équipements connexes,
- Nstep : zone naturelle accueillant les stations d'épuration existantes et projetées.
- Nbâti : zone naturelle bâtie accueillant des constructions existantes en diffus dans la zone agricole.
- Naccueil : zone naturelle accueillant un bâti rural non agricole à rénover pour de l'accueil.

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

ARTICLE N / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article N / 2

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

• Dans tous les secteurs :

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.

• Dans le secteur Nloisirs :

- les constructions d'intérêt collectif à usage sports et loisirs et équipements connexes dans la limite d'une emprise au sol totale de 150 m²,
- les terrains de jeux et de sports ouverts au public, les places publiques et aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions installations et occupations du sol liées au traitement des effluents (station d'épuration).

• Dans le secteur N Step :

- les constructions installations et occupations du sol liées au traitement des effluents (station d'épuration).

• Dans le secteur Nbâti :

- les annexes liées à un bâtiment d'habitation existant, attenantes ou non à la construction ;
- les extensions et aménagement des bâtiments d'habitation existants, sans création de nouveaux logements,
- les piscines, si elles sont situées sur la même unité foncière que la construction existante ;
- les éléments de paysage bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment, par le respect de leur caractère architectural, par le respect de leur inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées et les modifications de façades devront être réalisées dans l'esprit du bâtiment d'origine. Les hangars pourront être clos sous réserve de respecter la lisibilité des poteaux porteurs des structures de toiture.

• Dans le secteur Naccueil:

- les aménagements et extensions des bâtiments existants ainsi que la création d'annexes en reprise ou en continuité du bâti annexe existant à condition d'être lié à une activité d'accueil de public (de type salle de réunion, de conférence) ;
- les piscines, si elles sont situées sur la même unité foncière que la construction existante.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 N /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

À l'intérieur des périmètres de bassins de collecte de type unitaire, les branchements unitaires des logements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

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 selon la carte d'aptitude des sols ou après une étude de sol à la parcelle. En outre, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

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

ARTICLE N / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.
- En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille suffisante par rapport au dispositif de traitement retenu (dispositif conforme à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols ou étude de sol à la parcelle).

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- par rapport à la RD 19 : à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie,
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : à une distance au moins égale à 6 mètres de l'emprise de la voie existante ou projetée.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE N / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives:

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).
- L'implantation en limite séparative est possible pour les annexes d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres sous sablière et d'une façade d'une longueur inférieure à 8 mètres de long sur la limite.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés:

Toute construction doit être implantée à une distance de part et d'autres des ruisseaux et fossés au moins égale à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

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

Sans objet.

ARTICLE N / 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

• Dans les secteurs Nbâti, N Step, Naccueil :

Non réglementé.

• Dans le secteur Nloisirs :

L'emprise au sol totale des constructions autorisées ne devra pas excéder 150m².

ARTICLE N / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

• Dans le secteur Nloisirs :

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 1 niveau.

• Dans le secteur N Step :

Non réglementé.

• Dans le secteur Nbâti :

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

• Dans le secteur Naccueil :

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 9 mètres sous sablière sur au maximum la moitié de la surface bâtie et 7 mètres sur le reste.

ARTICLE N / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans

une composition architecturale d'ensemble.

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

ARTICLE N / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimum de places de stationnement pour véhicule automobile doit être en rapport avec la capacité d'accueil de l'équipement.

ARTICLE N / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.

Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.