



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme
DOSSIER APPROUVE

3 Partie réglementaire

3.1 Règlement partie écrite

P.L.U :
Arrêté le 11/03/2025

Approuvé le :
09/12/2025

Visa
Date :
Signature :



PAYSAGES
études & aménagements urbains

7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

3.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... 3

TITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES 23

| | |
|---------------|----|
| Zone U | 24 |
| Ua | 24 |
| Ub | 32 |
| Uc | 40 |
| Ue | 49 |
| Ums | 54 |
| Zone AU | 62 |
| AU | 62 |
| Zone A | 71 |
| A | 71 |
| Zone N | 79 |
| N | 79 |
| Ntvb | 87 |

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CEPET.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de CEPET est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
 - Ua : zone urbanisée correspondant au noyau ancien,
 - UAa : zone urbaine correspondant au cœur historique
 - UAb : zone urbaine correspondant au centre dense
 - Ub : zone d'extension du centre historique comprenant les premiers faubourgs et les zones pavillonnaires.
 - Uc : hameaux et quartiers excentrés,
 - Ue : zone urbaine à vocation d'équipements collectifs,
 - Ums : zone urbains accueillant des équipements médico-sociaux
- La zone à urbaniser « AU » zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : espaces naturels et forestiers,
 - NI : espaces naturels de loisirs,
 - Ntvb : espaces naturels correspondant aux corridors écologiques,

Article 3 : Lexique

| | |
|---|--|
| Accès | Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale. |
| Acrotère | Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente. |
| Alignement en limite de parcelle | Limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées |
| Annexe | Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. |
| Bâtiment | Construction couverte et close |
| Construction | Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface |
| Construction existante | Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Cependant, dans le PLU dès lors que la ruine présente au moins une façade complète elle sera considérée comme une construction existante. |
| Espaces de pleine terre | Surfaces non imperméabilisées, composée du terrain naturel, non occupé par des éléments bâtis. Ils peuvent accueillir des plantations et de la végétation et garantir la gestion des eaux pluviales. |
| Espaces libre | Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Sont exclus des espaces libres, les aires de stationnement et les surfaces occupées par les voiries internes. |
| Espace vert | Espaces à dominante végétale à vocation urbaine |
| Emprise au sol | Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Extension | Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. |
| Façade | Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. |
| Hauteur | La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. |
| Limites séparatives | Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. |
| Limite de fond de parcelle | Limite parcellaire correspondant à la limite opposée à la voie. |
| Limite latérale | Limites parcellaires qui aboutissent à la voie. |
| Sablière | Poutre placée horizontalement sur laquelle repose la charpente. |
| Surface de plancher | <p>La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, - Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, - Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, - Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres, - Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, - Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets, |

- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

| | |
|----------------------------|--|
| Surface aménageable | éco- Surface susceptible d'accueillir des espèces de la flore et de la faune sauvage qui s'y implanteront, y circuleront ou s'y reproduiront. |
|----------------------------|--|

| | |
|-------------|---|
| Voie | Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin qui dessert plusieurs terrains ou lots. S'agissant d'une chaussée, bande longitudinale réservée à la circulation d'une seule file de véhicules, généralement délimitée par un marquage au sol. |
|-------------|---|

Tableau des destinations pouvant être utilisées pour réglementer chaque zone :

| 5 destinations | 21 sous-destinations |
|--|---|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i> | Exploitation agricole Exploitation forestière |
| <i>Habitation</i> | Logement Hébergement |
| <i>Commerce et activités de service</i> | Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Hôtels Autres hébergements touristiques |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Équipements sportifs lieux de culte Autres équipements recevant du public |
| <i>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</i> | Industrie Entrepôts Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne. |

Définition des destinations :

Destinations associées aux exploitations agricoles et forestières

| | |
|------------------------------|---|
| Exploitation agricole | Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole. |
|------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| Exploitation forestière | Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière, incluant les maisons forestières et les scieries. |
|--------------------------------|---|

Destinations associées à l'habitat

| | |
|--------------------|--|
| Hébergement | Construction à vocation sociale ou commerciale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Sont également concernés les centres d'hébergement d'urgence, de réinsertion et les centres d'accueil des demandeurs d'asile. |
|--------------------|--|

| | |
|-----------------|--|
| Logement | Constructions destinées aux logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. |
|-----------------|--|

Destinations associées aux commerces et activités économiques

| | |
|--|---|
| Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), et toutes activités permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Sont également compris les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules de matériel, les showrooms, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa... |
|--|---|

| | |
|---|--|
| Artisanat et commerces de détail | Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique |
|---|--|

| | |
|---|---|
| Camping et hôtellerie de plein-air | Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence |
|---|---|

Mobile de Loisir (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).

Cinéma Construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Commerce de gros Constructions destinées à la vente de biens entre professionnels

Hébergement hôtelier et touristique Concerne tous les hôtels et constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle. Les constructions à vocation touristique tel que les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

Restauration Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle

Destinations associées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

| | |
|---|---|
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Constructions destinées aux porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Cette destination s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial, et les maisons de services publics. |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Sont également concernées les constructions permettant la production d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. |
| Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Constructions destinées à l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées et publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous équipés. |
| Salle d'art et de spectacle | Constructions destinées aux activités créatives artistiques et de spectacle, telles que les salles de concert, les théâtres, les opéras, musées... (sans préjuger du caractère public de la structure ou de son gestionnaire) |
| Equipements sportifs | Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases. |
| Autres équipements recevant du public | Constructions destinées aux autres équipements d'intérêt collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage... |

| | |
|------------------------|---|
| Lieux de cultes | Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux |
|------------------------|---|

Destinations associées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

| | |
|---|---|
| Industrie | Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. |
| Entrepôt | Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. |
| Bureau | Constructions destinées au travail tertiaire, aux sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. |
| Centre de congrès et d'exposition | Constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith... |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place |

Article 4 : Dispositions générales

| | |
|--|---|
| Adaptation mineure | Les règles et les servitudes définies par le PLU 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. |
| Reconstruction à l'identique après sinistre | La reconstruction à l'identique des constructions détruites ou démolies suite à un sinistre est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes. Pour le cas de la reconstruction en état de ruine, la reconstruction sera autorisée à condition de pouvoir encore en apprécier l'existence. |
| Droit de préemption | Par délibération du conseil municipal , la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune. |
| Clôtures | Par délibération du conseil municipal du 05/11/2007 , l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme). |
| Permis de démolir | Par délibération du conseil municipal du 22/09/2008 , tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (R.421-27 du code de l'urbanisme). |
| Renvoi au Règlement National d'Urbanisme | <p>Les articles suivants du RNU sont et demeurent applicables sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ; - article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ; - article R.111-5 du code de l'urbanisme : desserte par les voies et sécurité des accès ; - article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement ; - article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel. |
| Equipements publics et d'intérêt collectif | <p>Dans toutes zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...) - des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques, <p>peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.</p> <p>Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.</p> <p>Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les</p> |

constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés à ne pas respecter le corps de règle de la zone.

| | |
|-------------------------------|---|
| Installations diverses | Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif. Les logements collectifs et intermédiaires devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective. |
|-------------------------------|---|

| | |
|---|--|
| Vestiges archéologiques et intérêt des lieux | Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est 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 ». |
|---|--|

| | |
|---------------|---|
| Bruits | Les constructions, extensions et annexes situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 04 décembre 2020, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. |
|---------------|---|

| | |
|--|--|
| Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau, ruisseaux et fossés | Toute nouvelle construction, qu'il s'agisse d'une construction principale ou d'une annexe, sera implantée à une distance de 10 m minimum de la crête de la berge des ruisseaux et cours d'eau et à 5 m minimum des fossés. |
|--|--|

| | |
|--------------------------|--|
| Risque inondation | L'état de connaissance du risque d'inondation sur une partie du territoire communal, issu de la Cartographie Informative des Zones Inondables CIZI, est repérer sur le plan de zonage à titre informatif. A ce titre : |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Est interdit la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées ; • Est interdit le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) ; • L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ; |

- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique ;
- Les constructions autorisées sous conditions dans les zones inondables devront situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté); en l'absence de côte PHEC, le premier plancher sera situé à +2,50m au-dessus du terrain naturel en aléa fort; à + 1 m au-dessus du terrain naturel en aléa faible à moyen.

Article 5 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

| | |
|---|--|
|  Des emplacements réservés (ER) | <p>Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.</p> |
|  Des orientations d'aménagement et de programmation | <p>Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.</p> |
|  Des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme | <p>Le document graphique désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination définie par le règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> |
|  Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique | <p>Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâti, paysagers ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 du CU.</p> <p>Pour le bâti :</p> <p>Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :</p> <p><u>Démolition</u> : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas agraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. La démolition totale est interdite.</p> <p><u>Modification</u> : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas agraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p>La mise en œuvre en procédés d'énergie renouvelable sur les bâtiments identifiés fera l'objet de mesures d'intégrations qualitative.</p> <p><u>Reconstruction</u> : La reconstruction des éléments bâti après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.</p> |

Pour les éléments de paysage :

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Dans le cas d'abattage pour des raisons justifiées, tout arbre abattu devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

En l'absence d'alternative moins impactante, tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation de 1 arbre d'intérêt paysager ou patrimonial équivalent.

—×— **Linéaires artisanaux et commerciaux au titre de l'article L 151-16 du CU**

Dans les linéaires artisanaux et commerciaux repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du CU, les dispositions suivantes s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire repéré au document graphique du règlement.

Dans ces linéaires, le changement de destination des rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU à destination de commerce et d'activité de service vers la destination d'habitat est interdite.

Article 6 : palette de végétaux

Il est conseillé de planter des espèces locales et d'origine locale¹ plutôt que des espèces exotiques ou exogènes au sein des haies, ripisylves et jardins. La plantation d'espèces autochtones permet de diminuer leur entretien, d'accueillir plus facilement la faune environnante et les sujets sont souvent moins coûteux à l'achat. Il est également conseillé de réaliser des boutures des végétaux déjà existants afin de garantir la survie des individus.

La composition de haies mixtes, à l'inverse de haies monospécifiques, permet de réduire les risques d'allergies de façon importante. Cette diversité peut également être appliquée lors de plantations d'arbres en alignement le long des voies, chemins, ou en mail sur les espaces collectifs.

Les aires de stationnement, bords de route, espaces publics ont également besoin d'être agrémentés d'arbres feuillus de haute tige, de taille généreuse pour compenser la minéralisation des espaces.

Enfin, la plantation de grands sujets (arbres) en isolé, ou par 3 ou par bosquets permet d'intégrer les grands bâtiments.

Le tableau ci-dessous présente une liste non exhaustive des espèces pouvant être intégrées dans les haies (arbres et arbustes) ou au sein des ripisylves ainsi que quelques fruitiers.

Y ont été enlevées : les essences invasives telles que listées par le département, ainsi que les espèces trop allergisantes telles que diffusées par l'Agence Régionale de Santé.

Cette liste non exhaustive de végétaux peut servir de base pour les prescriptions d'ordre paysager en secteur urbanisé et à urbaniser (limites de clôtures, lisières de chemins, espaces partagés...). L'Association Arbres et Paysages d'Autun² peut permettre de faciliter les plantations de haies. Cette liste est en partie conseillée par les techniciens sylvicoles de cette association.

Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) à ne pas planter (liste non exhaustive) :

| | |
|--|--|
| • <i>Buddleia davidii</i> (Arbre à papillons) | • <i>Robinia pseudo-acacia</i> (Robinier pseudo-acacia) |
| • <i>Impatiens glandulifera</i> (Impatience de l'Himalaya) | • <i>Sporobolus indicus</i> (Sporobole des Indes) |
| • <i>Reynoutria japonica</i> (Renouée du Japon) | • <i>Ambrosia atermisiifolia</i> (Ambroisie à feuilles d'Armoise) ³ |

Végétaux à planter :

| Arbres* | | Types de milieux | | |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------|------------|
| Nom commun | Nom latin | BOSQUETS ALIGNEMENTS ISOLE | HAIES | RIPISYLVES |
| Alisier torminal | <i>Sorbus torminalis</i> (C) | | x | x |
| Aulne glutineux | <i>Alnus glutinosa</i> (C) | | x | x |
| Cèdre de l'Atlas** | <i>Cedrus atlantica</i> (P) | x | | |
| Cèdre du Liban** | <i>Cedrus libanii</i> (P) | x | | |
| Charme | <i>Carpinus betulus</i> (C) | x | x | |
| Chêne pédonculé | <i>Quercus robur</i> (C) | x | x | |
| Chêne pubescent (ou chêne blanc) | <i>Quercus pubescens</i> (C) | x | x | |
| Chêne vert | <i>Quercus ilex</i> (P) | x | x | |
| Cormier | <i>Sorbus domestica</i> (C) | x | x | |
| Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> (C) | x | x | |

¹ Se rapprocher de la marque Végétal local : <https://www.vegetal-local.fr/>

² Se rapprocher Arbres et Paysages d'Autun : <https://arbresetpaysagesdautan.fr>

³ <https://www.occitanie.ars.sante.fr/pollens-surveillance-et-recommandations>

| Arbres* | | Types de milieux | | |
|---------------------------|----------------------------------|------------------|---|---|
| Erable de Montpellier | <i>Acer monspessulanum (C)</i> | x | | |
| Erable plane | <i>Acer platanoides (C)</i> | x | x | |
| Frêne commun | <i>Fraxinus excelsior (C)</i> | x | x | x |
| Frêne à feuilles étroites | <i>Fraxinus angustifolia</i> | | | x |
| Merisier | <i>Prunus avium (C)</i> | x | x | x |
| Micocoulier | <i>Celtis australis (C)</i> | | | |
| Néflier | <i>Mespilus germanica (P)</i> | | x | |
| Noisetier | <i>Corylus avellana (C)</i> | x | x | |
| Noyer commun | <i>Juglans regia (C)</i> | x | x | |
| Orme champêtre | <i>Umus minor (C)</i> | x | x | x |
| Orme lisse | <i>Ulmus laevis (P)</i> | x | | |
| Peuplier noir | <i>Populus nigra (C)</i> | x | | x |
| Pin parasol | <i>Pinus pinea</i> | x | | |
| Platane commun | <i>Platanus X acerifolia (C)</i> | x | | |
| Saule blanc | <i>Salix alba (C)</i> | | | x |
| Saule cendré | <i>Salix cinerea (C)</i> | | | x |
| Saule Marsault | <i>Salix caprea (C)</i> | | | x |
| Tilleul des bois | <i>Tilia cordata (C)</i> | x | | x |
| Tilleul à large feuille | <i>Tilia platyphyllos (C)</i> | x | x | |

| Arbustes* et petits arbres | | Types de milieux | | |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------|------------|
| Nom commun | Nom latin | BOSQUETS ALIGNEMENTS | HAIES | RIPISYLVES |
| Ajonc d'Europe | <i>Ulex europaeus (P)</i> | | x | |
| Alavert | <i>Phyllirea angustifolia (P)</i> | | | |
| Arbre de Judée** | <i>Cercis siliquastrum (C)</i> | x | | |
| Argousier (haie défensive) | <i>Hippophae rhamnoides (C)</i> | x | x | |
| Aubépine (haie défensive) | <i>Crataegus monogyna (C)</i> | | x | |
| Baguenaudier | <i>Colutea arborescens</i> | x | | |
| Bourdaine | <i>Frangula alnus (C)</i> | | x | |
| Buis | <i>Buxus sempervirens (P)</i> | | x | |
| Camérisier à balais | <i>Lonicera xylosteum (C)</i> | | x | |
| Cognassier | <i>Cydonia oblonga (C)</i> | | x | |
| Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea (C)</i> | | x | |
| Cornouiller mâle | <i>Cornus mas (C)</i> | | x | |
| Eglantier | <i>Rosa canina (C)</i> | | x | |
| Figuier | <i>Ficus carica (C)</i> | x | x | |
| Fusain d'Europe | <i>Euonymus europaeus (P)</i> | | x | |
| Genévrier | <i>Juniperus communis (P)</i> | | x | |
| Houx | <i>Ilex aquifolium (P)</i> | | x | |
| Lilas commun** | <i>Syringa vulgaris (C)</i> | x | | |

| Arbustes* et petits arbres | | Types de milieux | | |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------|-------|------------|
| Nom commun | Nom latin | BOSQUETS ALIGNEMENTS | HAIES | RIPISYLVES |
| Néflier | <i>Mespilus germanica (C)</i> | | x | |
| Nerprun alaterne | <i>Rhamnus alaternus (P)</i> | | x | |
| Poirier sauvage | <i>Prunus domestica (C)</i> | | x | |
| Pommier sauvage | <i>Malus sylvestris (C)</i> | | x | |
| Prunellier (haie défensive) | <i>Prunus spinosa (C)</i> | | x | |
| Prunier de Saint-Lucie | <i>Prunus mahaleb</i> | | x | |
| Saule des vanniers | <i>Salix viminalis (C)</i> | x | x | |
| Saule marsault | <i>Salix caprea (C)</i> | x | x | |
| Sorbier des oiseleurs | <i>Sorbus aucuparia (C)</i> | x | | |
| Sureau noir | <i>Sambucus nigra (C)</i> | | x | x |
| Troène des bois | <i>Ligustrum vulgare (P)</i> | | x | |
| Viorne lantane | <i>Viburnum lantana (C)</i> | | x | |
| Viorne obier | <i>Viburnum opulus</i> | | x | |
| Grimpantes* | | Types de milieux | | |
| Nom commun | Nom latin | BOSQUETS ALIGNEMENTS | HAIES | RIPISYLVES |
| Lierre grimpant | <i>Hedera helix (P)</i> | x | x | x |
| Chèvrefeuille des bois | <i>Lonicera periclymenum (C)</i> | x | x | x |
| Clématite des haies | <i>Clematis vitalba (C)</i> | | x | |
| Pervenche | <i>Vinca minor (P)</i> | | | |
| Roncier (haie défensive) | <i>Rubus fruticosus (C)</i> | | x | |
| Rosier des champs | <i>Rosa arvensis (C)</i> | | x | |
| Salsepareille | <i>Smilax aspera</i> | x | x | |
| Tamier | <i>Tamus communis</i> | x | x | |
| Vigne | <i>Vitis vinifera (C)</i> | x | x | |

*C = Caduc, P = Persistant

** Essence non considérée comme « locale » : Certaines espèces dites « non-locales » font partie intégrante du paysage du territoire depuis des siècles et participent à la diversité ainsi qu'à l'imaginaire social, culturel et historique. Elles font désormais partie de nos paysages.

Sources :

<https://www.arbresetpaysagesdautan.fr/spip.php?article37>

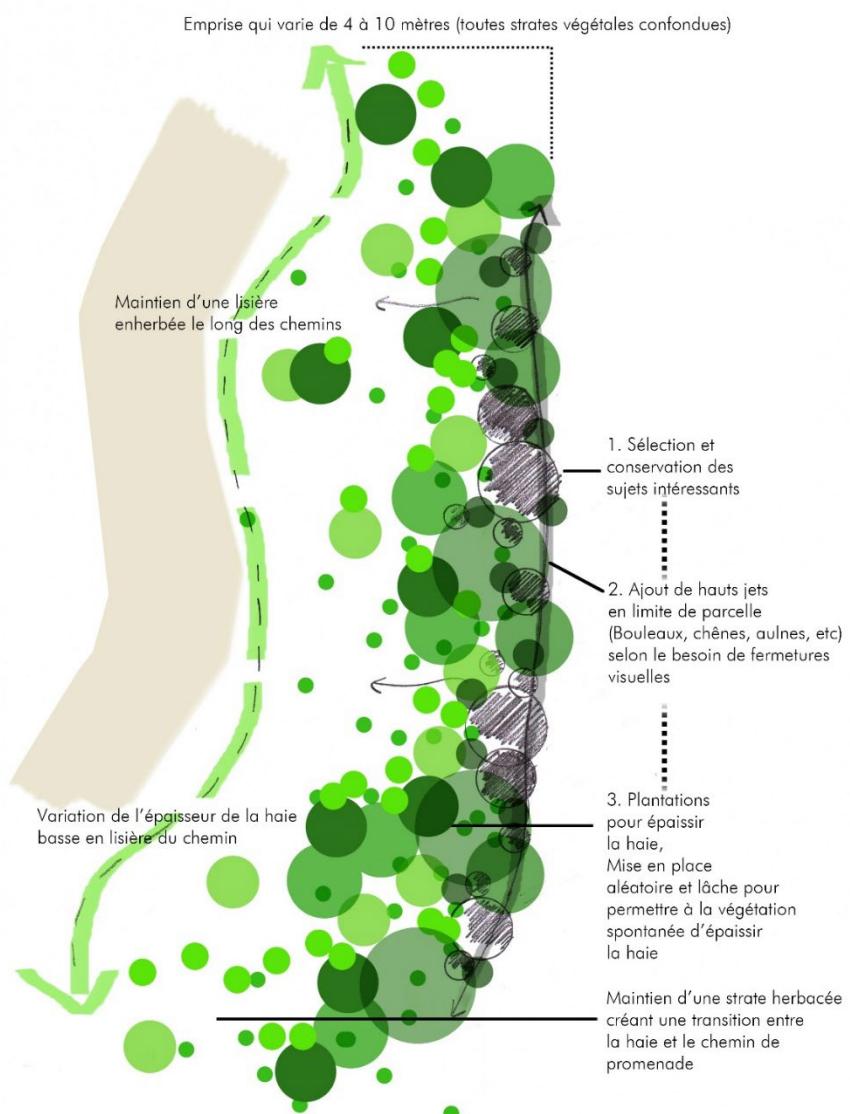
<https://www.haute-garonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-eau-risques-naturels-et-technologiques/Biodiversite-Natura-2000/Faune-Flore/Les-espèces-envahissantes/Les-espèces-envahissantes>



Positionnement de la haie champêtre cachant la clôture, non visible depuis l'espace public, réalisation : Artifex



Principe de haie mixte multistrate incluant arbres et arbustes, réalisation : Artifex



Principe de consolidation d'une trame verte, réalisation : Artifex

Article 7 : Palette des matériaux et des teintes

PALETTE DES MATERIAUX



MIDI-TOULOUSAIN

T beige clair 1005-Y20R
T grège 3010-Y20R

T beige 2010-Y20R
T terre 2020-Y25R

T jaune 1030-Y15R
T paille 2030-Y10R

T ocre orangé 3030-Y30R
T ocre rose 2520-Y40R

T rouge brique 2040-Y60R
T rouge foncé 4030-Y30R

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

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

Gamme des ocres jaunes



Gamme des verts jaunes



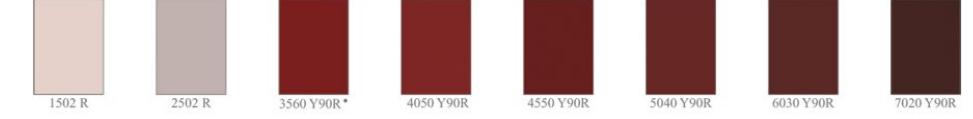
Gamme des verts



Gamme des bleus



Gamme des rouges foncés



Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

Titre II Dispositions spécifiques à chacune des zones

Zone U

Ua

UA – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ua – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination | Sous-destination | Autorisé | Autorisé sous condition (Voir § suivant) | Interdit |
|--|--|----------|---|----------|
| Exploitation agricole et forestière : | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | | | X |
| Habitation : | Logements | X | | |
| | Hébergement | X | | |
| Commerce et activités de service : | Artisanat et commerce de détail | | X | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| | Hôtels | X | | |
| | Autres hébergements touristiques | X | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salle d'art et de spectacles | X | | |
| | Equipements sportifs | X | | |
| | Lieux de culte | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | X |

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerces de détail : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et en l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaneage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Ua – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 20 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 20 % minimum du nombre de logements.

UA – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Ua – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

SECTEUR UAA :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou dans l'alignement des constructions existantes et avec le même recul.

Les encorbellements existants à caractère patrimonial sont à conserver.

SECTEUR UAB :

Toute construction devra être implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou dans l'alignement des constructions existantes et avec le même recul,
- Soit à une distance de 5 m minimum des voies et emprises publiques.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

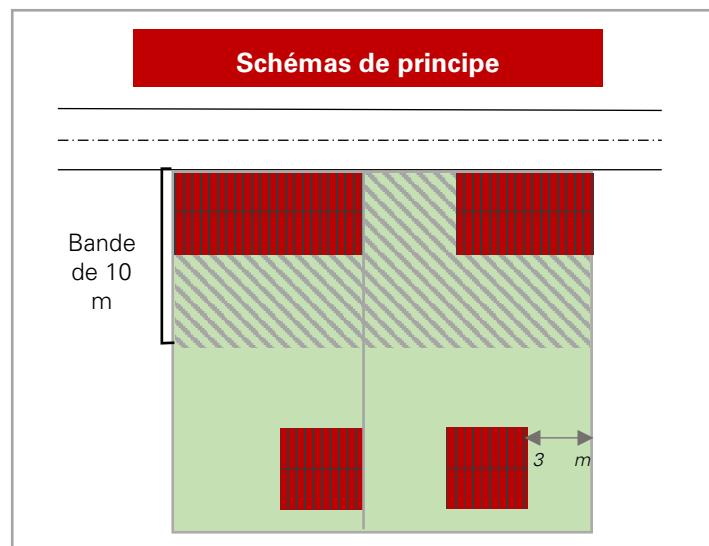
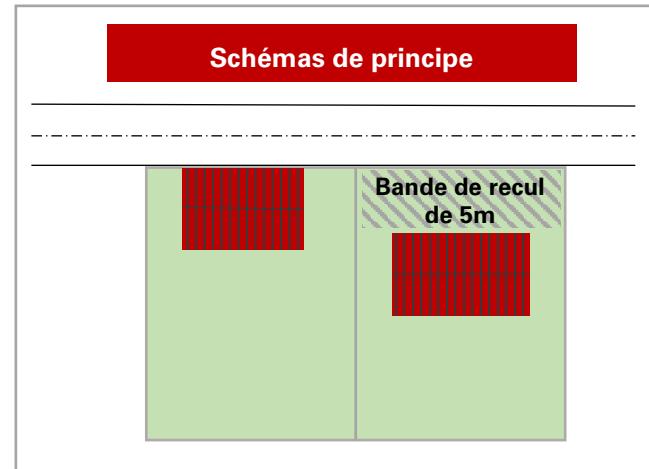
SECTEUR UAA :

Dans une profondeur de 10 mètres mesurée à compter de la limite de l'emprise publique ou privée de la voie, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux sur au moins une limite séparative latérale.

Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être autorisées avec le même recul que la construction existante.

Au-delà d'une profondeur de 10 mètres mesurée à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou avec un recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le cas de piscine enterrée, non couverte, le bord du bassin pourra s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.



SECTEUR UAB :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit à une distance de 3 m minimum de la limite séparative.

Hauteur des constructions

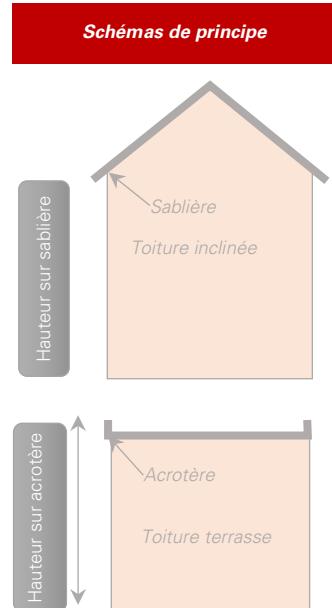
La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

La hauteur des constructions est fixée à 9,5 mètres maximum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Les surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.



Emprise au sol et densité

Non réglementé.

Ua – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.
 - L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.
 - Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
 - L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
 - L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité ils

seront intégrés à la construction et masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Facades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain (cf article 7 des Dispositions Générales) et consultable en mairie. Le blanc pur est interdit.

- Toitures :

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%,
- Les toitures se rapprochant des couleurs gris ou noir sont interdites,
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin), vérandas et pergolas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation,
- Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites
- Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elles sont constituées soit :

- d'un mur maçonneré d'une hauteur comprise entre 0,80 et de 1,20 mètre, pouvant être surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical fin ou d'un grillage de couleur sombre,
- d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Ua – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes (voir la liste de végétaux dans les dispositions générales).

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Les aires de stationnement de plus de 10 places auront un traitement favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux dans les dispositions générales).

Ua – Article 6 : Stationnement

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivants :

- Changement de destination ou d'affectation de construction existante,
- Aménagement, réhabilitation de bâtiment existants.

Pour les extensions de construction existante, le maintien du nombre de place de stationnement est obligatoire. Aussi, par tranche de 50m², une place de stationnement supplémentaire est demandée.

Les normes minimales de stationnement pour les véhicules motorisés par destination sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Logement social : 1 place par logement,
 - Logement individuel : 2 places par logement,
 - Logements collectifs : 2 places par logement,

- Pour les constructions à usage commerces et activités de services et autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire :
 - Jusqu'à 100 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
 - Au-delà de 100 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions à usage Équipements d'intérêt collectif et services publics : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'opération
- Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 10 places de stationnement.

- Stationnement pour les deux roues :
 - Excepté dans le cas de logements individuels, le parc de stationnement « vélos » sera d'une surface au moins égale à 1,5% de la surface de plancher créée avec une superficie minimale de 3 m²,
 - Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

UA – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ua – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

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

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Pour les voies desservant plus de 3 logements, il est demandé une emprise minimale de :

- pour les voies en sens unique : chaussée de 3,50 m et un trottoir de 1.40 m minimum,
- pour les voies à double sens de circulation : chaussée 5 m et deux trottoir de 1.40 m minimum .

Les voies nouvelles ou à créer de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Ua – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Se référer au règlement de service d'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne Réseau31

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions :

- du Règlement de Schéma Directeur des eaux pluviales de la CCF en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économique en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

UB – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ub – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination | Sous-destination | Autorisé | Autorisé sous condition (Voir § suivant) | Interdit |
|--|--|----------|---|----------|
| Exploitation agricole et forestière : | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | | | X |
| Habitation : | Logements | X | | |
| | Hébergement | X | | |
| Commerce et activités de service : | Artisanat et commerce de détail | | X | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| | Hôtels | X | | |
| | Autres hébergements touristiques | X | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salle d'art et de spectacles | X | | |
| | Équipements sportifs | X | | |
| | Lieux de culte | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | X |

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et en l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les commerces sont limités à 300 m² de surface de vente.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Ub – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 20 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 20 % minimum du nombre de logements.

UB – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Ub – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou dans l'alignement des constructions existantes et avec le même recul,
- Soit à une distance de 5 m minimum des voies et emprises publiques.
- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent, les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiétement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.
- Les piscines enterrées, non couvertes : le bord du bassin sera implanté avec un recul de 2,00 m. minimum.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

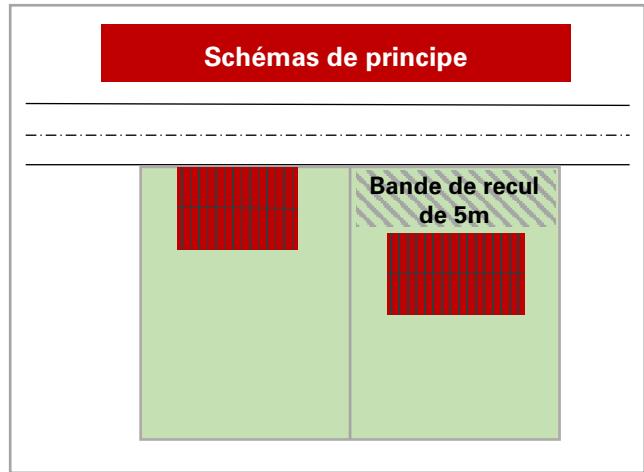
- Soit en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 15 mètres sur ladite limite,
- Soit avec un recul au moins égal à la demie-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux piscines enterrées, non couvertes où le bord du bassin sera implanté à une distance minimale d'2 mètres des limites séparatives,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiétement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

- Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole :

- Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).



Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

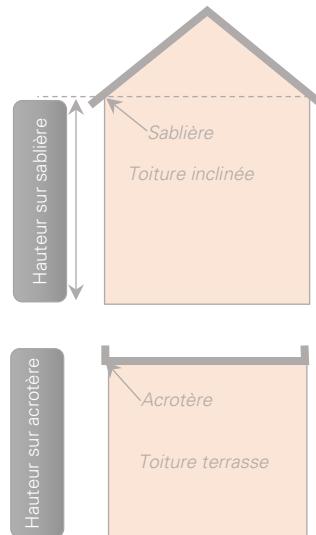
Schémas de principe

La hauteur des constructions est fixée à 6,5 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère.

En limite séparative, la hauteur des constructions et des annexes ne peut excéder 2,5 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Les surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 %.

Les piscines non couvertes et les annexes ne constituent pas d'emprise au sol.

Ub – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.
 - L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.
 - Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
 - L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
 - L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain cf article 7 des Dispositions Générales) et consultable en mairie. Le blanc pur est interdit.

- Toitures :

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%,
- Les toitures se rapprochant des couleurs gris ou noir sont interdites,
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin), vérandas et pergolas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites.

Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elles sont constituées soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et de 1,20 mètre, pouvant être surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical fin ou d'un grillage de couleur sombre,
- d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Ub – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places.

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage extérieures sont interdites.

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative :

- Pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 500 m², 40 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné et doit compter au moins 1 arbre à grand développement pour 200 m² d'espace planté.
- Pour les autres terrains, 50% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné et doit compter au moins 1 arbre à grand développement pour 200 m² d'espace planté.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20 % des obligations définies ci-dessus.

Ub – Article 6 : Stationnement

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Dans tous les cas, il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

Pour les extensions de construction existante, le maintien du nombre de place de stationnement est obligatoire. Aussi, par tranche de 50m², une place de stationnement supplémentaire est demandée.

Les normes minimales de stationnement pour les véhicules motorisés par destination sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Logement social : 1 place par logement,
 - Logement individuel : 2 places par logement,
 - Logements collectifs : 2 places par logement,
- Pour les constructions à usage commerces et activités de services et autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire :
 - Jusqu'à 100 m² de surface de plancher créée : non règlementé,
 - Au-delà de 100 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée.

- Pour les constructions à usage Équipements d'intérêt collectif et services publics : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'opération
- Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 10 places de stationnement.

- Stationnement pour les deux roues :
 - Excepté dans le cas de logements individuels, le parc de stationnement « vélos » sera d'une surface au moins égale à 1,5% de la surface de plancher créée avec une superficie minimale de 3 m²,
 - Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

UB – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ub – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

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

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Pour les voies desservant plus de 3 logements, il est demandé une emprise minimale de :

- pour les voies en sens unique : chaussée de 3,50 m et un trottoir de 1.40 m minimum,
- pour les voies à double sens de circulation : chaussée 5 m et deux trottoir de 1.40 m minimum .

Les voies nouvelles ou à créer de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Ub – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Se référer au règlement de service d'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne Réseau31

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions :

- du Règlement de Schéma Directeur des eaux pluviales de la CCF en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économique en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

Uc – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Uc – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination | Sous-destination | Autorisé | Autorisé sous condition (Voir § suivant) | Interdit |
|--|--|----------|---|----------|
| Exploitation agricole et forestière : | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | | | X |
| Habitation : | Logements | X | | |
| | Hébergement | X | | |
| Commerce et activités de service : | Artisanat et commerce de détail | | X | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| | Hôtels | X | | |
| | Autres hébergements touristiques | X | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salle d'art et de spectacles | X | | |
| | Équipements sportifs | X | | |
| | Lieux de culte | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | X |

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et en l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...) et de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaneage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Uc – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 20 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 20 % minimum du nombre de logements.

Uc – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Uc – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- A une distance de 5 m minimum des voies et emprises publiques.
- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent, les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiétement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.
- Les piscines enterrées, non couvertes : le bord du bassin sera implanté avec un recul de 2,00 m. minimum.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

Les annexes uniquement, hors piscine peuvent être implantées en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 6 mètres sur ladite limite et à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 2.5 mètres à la sablière sur ladite limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux piscines non couvertes où le bord du bassin pourra être implanté à une distance minimale d'2 mètres des limites séparatives,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiétement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

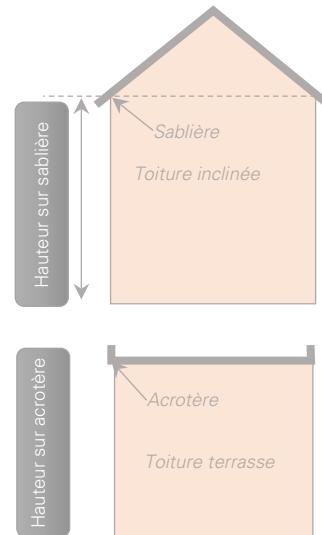
Schémas de principe

La hauteur des constructions est fixée à 6,5 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère.

En limite séparative, la hauteur des constructions et des annexes ne peut excéder 2,5 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Les surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 %.

Pour les constructions à usage d'habitat existantes et régulièrement édifiées, une majoration de 50 m² est admise. Cette majoration concerne à la fois l'emprise au sol et la surface de plancher, dans la limite de 50 m².

Les piscines non couvertes et les annexes ne constituent pas d'emprise au sol.

Uc – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.
 - L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.
 - Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
 - L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
 - L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.

- Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain cf article 7 des Dispositions Générales) et consultable en mairie. Le blanc pur est interdit.

- Toitures :

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%,
- Les toitures se rapprochant des couleurs gris ou noir sont interdites,
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin), vérandas et pergolas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites. Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elles sont constituées soit :

- d'un mur maçonner d'une hauteur comprise entre 0,80 et de 1,20 mètre, pouvant être surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical fin ou d'un grillage de couleur sombre,
- d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites
- Les clôtures en limites séparatives :
 - La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.
 - Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Uc – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâts et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places.

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage extérieures sont interdites.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Sur chaque unité foncière privative :

Un minimum de 50 % de l'unité foncière sera maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre à grand développement pour 200 m² d'espaces plantés.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 30 % des obligations définies ci-dessus.

Uc – Article 6 : Stationnement

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Dans tous les cas, il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

Pour les extensions de construction existante, le maintien du nombre de place de stationnement est obligatoire. Aussi, par tranche de 50m², une place de stationnement supplémentaire est demandée.

Les normes minimales de stationnement pour les véhicules motorisés par destination sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Logement social : 1 place par logement,
 - Logement individuel : 2 places par logement,
 - Logements collectifs : 2 places par logement,
- Pour les constructions à usage commerces et activités de services et autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire :
 - Jusqu'à 100 m² de surface de plancher créée : non réglementé,

- Au-delà de 100 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions à usage Équipements d'intérêt collectif et services publics : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'opération

- Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 10 places de stationnement.

- Stationnement pour les deux roues :

- Excepté dans le cas de logements individuels, le parc de stationnement « vélos » sera d'une surface au moins égale à 1,5% de la surface de plancher créée avec une superficie minimale de 3 m²,
- Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

Uc – III EQUIPEMENT ET RESEAUX

Accès :

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

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Pour les voies desservant plus de 3 logements, il est demandé une emprise minimale de :

- pour les voies en sens unique : chaussée de 3,50 m et un trottoir de 1.40 m minimum,
- pour les voies à double sens de circulation : chaussée 5 m et deux trottoirs de 1.40 m minimum.

Les voies nouvelles ou à créer de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Uc – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Se référer au règlement de service d'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne Réseau31

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions :

- du Règlement de Schéma Directeur des eaux pluviales de la CCF en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économique en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

UE – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ue – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination | Sous-destination | Autorisé | Autorisé sous condition (Voir § suivant) | Interdit |
|--|--|----------|---|----------|
| Exploitation agricole et forestière : | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | | | X |
| Habitation : | Logements | | X | |
| | Hébergement | | | X |
| Commerce et activités de service : | Artisanat et commerce de détail | | | X |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| | Cinéma | | | X |
| | Hôtels | | | X |
| | Autres hébergements touristiques | | | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salle d'art et de spectacles | X | | |
| | Equipements sportifs | X | | |
| | Lieux de culte | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | X |

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - Que le logement soit destiné à la direction, le jardinage et la surveillance ou la sécurité des équipements.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,

- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.

Ue – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

UE – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Non règlementé.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 15 m au point le plus haut.

Emprise au sol et densité

Non règlementé.

Ue – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnes et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites. Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.

Ue – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places.

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Ue – Article 6 : Stationnement

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

UE – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ue – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Pour les voies desservant plus de 3 logements, il est demandé une emprise minimale de :

- pour les voies en sens unique : chaussée de 3,50 m et un trottoir de 1.40 m minimum,
- pour les voies à double sens de circulation : chaussée 5 m et deux trottoir de 1.40 m minimum .

Les voies nouvelles ou à créer de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Ue – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Se référer au règlement de service d'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne Réseau31

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions :

- du Règlement de Schéma Directeur des eaux pluviales de la CCF en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économique en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

UMS – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ums – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination | Sous-destination | Autorisé | Autorisé sous condition (Voir § suivant) | Interdit |
|--|--|----------|---|----------|
| Exploitation agricole et forestière : | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | | | X |
| Habitation : | Logements | | X | |
| | Hébergement | | X | |
| Commerce et activités de service : | Artisanat et commerce de détail | | | X |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| | Cinéma | | | X |
| | Hôtels | | | X |
| | Autres hébergements touristiques | | | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salle d'art et de spectacles | X | | |
| | Équipements sportifs | X | | |
| | Lieux de culte | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | X |

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement et hébergement : sous réserve d'être liés à un établissement d'enseignement de santé et d'action sociale ou à un établissement ou à une activité médico-sociale au sens de l'article L312- du code de l'action sociale et des familles,

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaneage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Ums – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

UMS – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Ums – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- A une distance de 5 m minimum des voies et emprises publiques.
- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent, les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empietement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite séparative,
- Soit à une distance de 3 m minimum de la limite séparative.

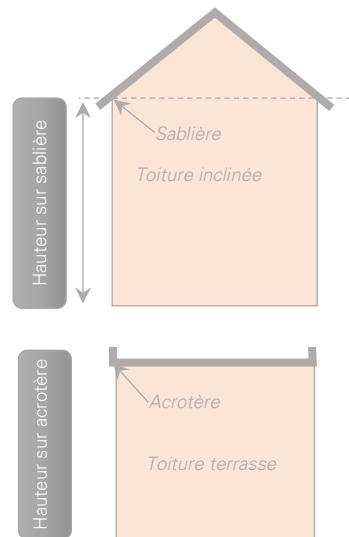
Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

La hauteur des constructions est fixée à 9,5 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère.

Schémas de principe



Emprise au sol et densité

Non réglementé

Ums – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.
 - L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.
 - Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
 - L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
 - L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité ils seront intégrés à la construction et masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.
 - Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain cf article 7 des Dispositions Générales) consultable en mairie. Le blanc pur est interdit.

- Toitures :

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%,
- Les toitures se rapprochant des couleurs gris ou noir sont interdites,
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin), vérandas et pergolas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation,
- Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites
- Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elles sont constituées :

- d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et de 1,20 mètre, pouvant être surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical fin ou d'un grillage de couleur sombre,
- d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Ums – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places.

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage extérieur sont interdites.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Un minimum de 30 % de l'unité foncière sera maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre à grand développement pour 200 m² d'espaces plantés.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20 % des obligations définies ci-dessus.

Ums – Article 6 : Stationnement

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

UMS – III EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ums – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Pour les voies desservant plus de 3 logements, il est demandé une emprise minimale de :

- pour les voies en sens unique : chaussée de 3,50 m et un trottoir de 1.40 m minimum,
- pour les voies à double sens de circulation : chaussée 5 m et deux trottoir de 1.40 m minimum .

Les voies nouvelles ou à créer de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Ums – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Se référer au règlement de service d'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne Réseau31

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions :

- du Règlement de Schéma Directeur des eaux pluviales de la CCF en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économique en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

Zone AU

AU

AU – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AU – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination | Sous-destination | Autorisé | Autorisé sous condition (Voir § suivant) | Interdit |
|--|--|----------|---|----------|
| Exploitation agricole et forestière : | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | | | X |
| Habitation : | Logements | X | | |
| | Hébergement | X | | |
| Commerce et activités de service : | Artisanat et commerce de détail | | X | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| | Hôtels | X | | |
| | Autres hébergements touristiques | X | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salle d'art et de spectacles | X | | |
| | Equipements sportifs | X | | |
| | Lieux de culte | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | X |

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- qu'ils soient réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (art. R151-20 du CU) sur chaque secteur pouvant se réaliser en plusieurs tranches d'aménagement.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et en l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, à conditions :
 - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaneage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

AU – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 20 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 20 % minimum du nombre de logements.

AU – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

AU – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

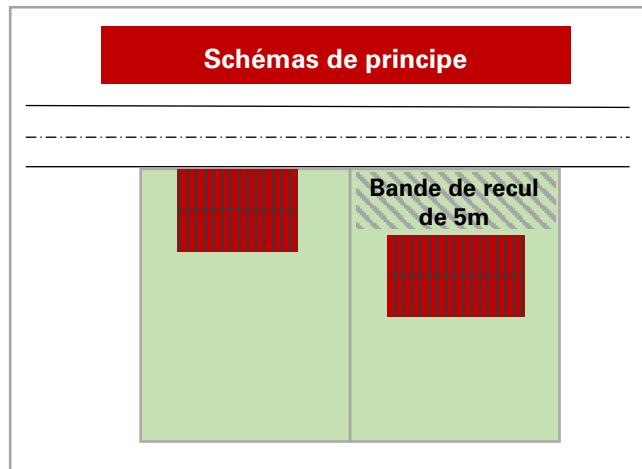
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises existantes ou en projet,
- Soit à une distance de 5 m minimum des voies et emprises existantes ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets.
- Les piscines enterrées, non couvertes. Le bord du bassin pourra être implanté avec un recul de 2,00 m. minimum.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 15 mètres sur ladite limite,
- Soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets.
- Les piscines enterrées, non couvertes. Le bord du bassin pourra être implanté avec un recul de 2,00 m. minimum.

- Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole et la zone naturelle :

- Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle trame verte et bleue (Ntvb).

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est mesurée au niveau du sol fini.

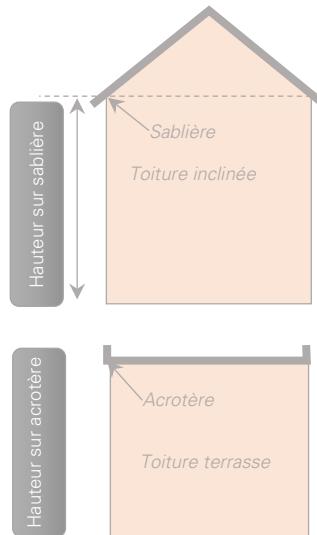
Schémas de principe

La hauteur des constructions est fixée 6,5 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère.

La hauteur des annexes est 3 mètres sur la sablière ou sur l'acrotère, lorsque celle-ci n'est pas attenante à la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Les surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.



Emprise au sol et densité

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 500 m² l'emprise maximale des constructions est fixée à 60%.

Pour les parcelles d'une surface supérieure à 500 m², l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %.

Les piscines non couvertes et les annexes ne constituent pas d'emprise au sol.

AU – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.
 - L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.
 - Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
 - L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
 - L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité

Ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Facades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain cf article 7 des Dispositions Générales) et consultable en mairie. Le blanc pur est interdit.

- Toitures :

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%,
- Les toitures se rapprochant des couleurs gris ou noir sont interdites,
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin), vérandas et pergolas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnis et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites
Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elles sont constituées soit :

- d'un mur maçonni d'une hauteur comprise entre 0,80 et de 1,20 mètre, pouvant être surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical fin ou d'un grillage de couleur sombre,

- d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites
- Les clôtures en limites séparatives :
 - La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.
 - Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

AU – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places.

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage extérieures sont interdites.

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative :

- Pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 500 m², 40 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné et doit compter au moins 1 arbre à grand développement pour 200 m² d'espace planté.
- Pour les autres terrains, 50% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné et doit compter au moins 1 arbre à grand développement pour 200 m² d'espace planté.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20 % des obligations définies ci-dessus.

Dans un permis d'aménager ou un permis valant division :

- 15% au moins de la superficie de l'unité foncière (opération globale) sera aménagée en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Sont non compris pour le calcul de cette surface : la voirie, les aires de stationnement, les bassins de rétention des eaux de pluie. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que cette partie soit utilisable et accessible pour la promenade, ces espaces devant être d'un seul tenant,
- Un minimum d'une plantation d'arbres de haute tige ou de haute futaie pour 100 m² d'espaces collectifs à créer devra être réalisé,

AU – Article 6 : Stationnement

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Dans tous les cas, il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

Les normes minimales de stationnement pour les véhicules motorisés par destination sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Logement social : 1 place par logement,
 - Logement individuel : 2 places par logement,
 - Logements collectifs : 2 places par logement,
- Pour les constructions à usage commerces et activités de services et autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire :
 - Jusqu'à 100 m² de surface de plancher créée : non réglementé,
 - Au-delà de 100 m² de surface de plancher créée : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions à usage Équipements d'intérêt collectif et services publics : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'opération
- Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 10 places de stationnement.

- Stationnement pour les deux roues :
 - Excepté dans le cas de logements individuels, le parc de stationnement « vélos » sera d'une surface au moins égale à 1,5% de la surface de plancher créée avec une superficie minimale de 3 m²,
 - Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

AU – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

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

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Pour les voies desservant plus de 3 logements, il est demandé une emprise minimale de :

- pour les voies en sens unique : chaussée de 3,50 m et un trottoir de 1.40 m minimum,
- pour les voies à double sens de circulation : chaussée 5 m et deux trottoir de 1.40 m minimum .

Les voies nouvelles ou à créer de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

AU – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Se référer au règlement de service d'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne Réseau31

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions :

- du Règlement de Schéma Directeur des eaux pluviales de la CCF en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économique en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

Zone A

A – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination | Sous-destination | Autorisé | Autorisé sous condition (Voir § suivant) | Interdit |
|--|--|----------|---|----------|
| Exploitation agricole et forestière : | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | | | X |
| Habitation : | Logements | | X | |
| Commerce et activités de service : | Hébergement | | | X |
| | Artisanat et commerce de détail | | | X |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| | Cinéma | | | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Hôtels | | | X |
| | Autres hébergements touristiques | | X | |
| | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | X | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | X | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | X |
| | Salle d'art et de spectacles | | | X |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Equipements sportifs | | | X |
| | Lieux de culte | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | | X |
| | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | X |

Ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes,
- L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du PLU), à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 200 m² (existant et extension).
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol et la surface de plancher des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

Sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sous condition :

- que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole ainsi que la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume et au gabarit existant de la construction existante,
- que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé vers les destinations :
 - D'habitation à hauteur de 2 logements maximum par bâtiments identifiés,
 - D'hébergement touristique.

A – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

A – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

A – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport aux RD 14 et 20 :

- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de la voie publique ou emprise publique.
- Avec un retrait minimum de 10 m des autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des constructions existantes où le recul pourra être identique à l'existant,
- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 3 mètres minimum,

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux piscines.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction, sur sablière depuis le terrain naturel avant travaux.

- 10 mètres pour les hangars et constructions à usage agricole.
- 6.5 mètres pour les destinations de logements et autres destinations autorisées et ne devra dans tous les cas par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation monumentale, conformément à l'article L111-27 du code de l'urbanisme,
- 3 mètres maximum pour les annexes.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU présentant une hauteur supérieure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Aux ouvrages annexes tels que souche de cheminées, antennes,...

Emprise au sol et densité

Voir article A.1.

A – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.
 - L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.
 - Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
 - L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
 - L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

⇒ *CONSTRUCTIONS AGRICOLES :*

- Façades :

La brique foraine existante devra rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les teintes des façades seront sobres dans les gammes du brun. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain.

Les matériaux autorisés seront l'enduit, la brique foraine, le bois et le bac acier.

- Toitures :

Les teintes des toitures seront plus foncées que celles des façades. Elles seront couvertes de tuile de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge dominant ou d'un bac acier, à condition de garantir leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

Les toitures photovoltaïques sont autorisées à condition de garantir leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

Elles seront composées de 2 versants, dont le plus large ne peut excéder 2/3 de la largeur totale de toiture.

⇒ AUTRES CONSTRUCTIONS :

• Facades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain (cf article 7 des Dispositions Générales) et consultable en mairie. Le blanc pur est interdit.

• Toitures :

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%,
- Les toitures se rapprochant des couleurs gris ou noir sont interdites,
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin), vérandas et pergolas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnes et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.
Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elles sont constituées soit :

- d'un mur maçonner d'une hauteur comprise entre 0,80 et de 1,20 mètre, pouvant être surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical fin ou d'un grillage de couleur sombre,

- d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites
- Les clôtures en limites séparatives :
La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.
Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

A – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage extérieures doivent être masquées par un écran végétalisé.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Sur chaque unité foncière privative à destination d'habitat :

Un minimum de 70 % de l'unité foncière sera maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre à grand développement pour 200 m² d'espaces plantés.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20 % des obligations définies ci-dessus.

A – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées.

A – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

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

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Pour les voies desservant plus de 3 logements, il est demandé une emprise minimale de :

- pour les voies en sens unique : chaussée de 3,50 m et un trottoir de 1.40 m minimum,
- pour les voies à double sens de circulation : chaussée 5 m et deux trottoir de 1.40 m minimum .

Les voies nouvelles ou à créer de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

A – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Se référer au règlement de service d'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne Réseau31

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions :

- du Règlement de Schéma Directeur des eaux pluviales de la CCF en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économique en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

Zone N

N

N – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

| Destination | Sous-destination | Autorisé | Autorisé sous condition (Voir § suivant) | Interdit |
|--|--|----------|---|----------|
| Exploitation agricole et forestière : | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | X | | |
| Habitation : | Logements | X | | |
| | Hébergement | | X | |
| Commerce et activités de service : | Artisanat et commerce de détail | | | X |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| | Cinéma | | | X |
| | Hôtels | | | X |
| | Autres hébergements touristiques | | | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | X | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | X | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | X |
| | Salle d'art et de spectacles | | | X |
| | Equipements sportifs | | | X |
| | Lieux de culte | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | | X |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | X |

⇒ *SECTEUR N*

Ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du PLU), à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 200 m² (existant et extension).
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol et la surface de plancher des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².
- La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine à la condition de ne pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.
- L'extension des retenues d'eau existantes.

⇒ *SECTEUR NL*

Ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements liés aux sports et aux loisirs.

N – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

N – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

N – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport aux RD 14 et 20 :

- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de la voie publique ou emprise publique.
- Avec un retrait minimum de 10 m des autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des constructions existantes où le recul pourra être identique à l'existant,
- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 3 mètres minimum,

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux piscines.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction, sur sablière depuis le terrain naturel avant travaux.

- 10 mètres pour les hangars et constructions à usage forestier.
- 6.5 mètres pour les destinations de logements et autres destinations autorisées et ne devra dans tous les cas par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation monumentale, conformément à l'article L111-27 du code de l'urbanisme,
- 3 mètres maximum pour les annexes.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU présentant une hauteur supérieure.

Emprise au sol et densité

Voir article N.1.

N – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tous les aménagements et constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.
 - L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminée dans un souci d'esthétique en application des dispositions réglementaires en vigueur.
 - Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
 - L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
 - L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

⇒ *CONSTRUCTIONS AGRICOLES :*

- Façades :

La brique foraine existante devra rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les teintes des façades seront sobres dans les gammes du brun. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain.

Les matériaux autorisés seront l'enduit, la brique foraine, le bois et le bac acier.

- Toitures :

Les teintes des toitures seront plus foncées que celles des façades. Elles seront couvertes de tuile de terre cuite, demi-ronde, de couleur rouge dominant ou d'un bac acier, à condition de garantir leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

Elles seront composées de 2 versants, dont le plus large ne peut excéder 2/3 de la largeur totale de toiture.

⇒ *AUTRES CONSTRUCTIONS :*

- Façades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain (cf article 7 des Dispositions Générales) et consultable en mairie. Le blanc pur est interdit.

- Toitures :

Les différents types de toitures suivantes sont autorisés :

- Les toitures traditionnelles doivent être constituées de tuiles Canal, Romane ou similaires, ayant une pente du toit comprise entre 30% et 35%,
- Les toitures se rapprochant des couleurs gris ou noir sont interdites,
- Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Les possibilités suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les fenêtres de toit dans la pente de la toiture ou le puits de jour,
- Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques et/ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment, sur tout ou partie du toit,
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible visibles depuis l'espace public, et leur implantation sur les loggias et balcons est interdite,
- Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin), vérandas et pergolas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les équipements collectifs sont non réglementés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie multistrates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elles sont constituées d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage. Les haies monospécifiques ou constituées d'une seule essence ou variété sont interdites. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

N – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage extérieures doivent être masquées par un écran végétalisé.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Sur chaque unité foncière privative à destination d'habitat :

Un minimum de 70 % de l'unité foncière sera maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre à grand développement pour 200 m² d'espaces plantés.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20 % des obligations définies ci-dessus.

N – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées.

N – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

N – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

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

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Pour les voies desservant plus de 3 logements, il est demandé une emprise minimale de :

- pour les voies en sens unique : chaussée de 3,50 m et un trottoir de 1.40 m minimum,
- pour les voies à double sens de circulation : chaussée 5 m et deux trottoir de 1.40 m minimum .

Les voies nouvelles ou à créer de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

N – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Se référer au règlement de service d'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne Réseau31.

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions :

- du Règlement de Schéma Directeur des eaux pluviales de la CCF en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économique en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

Ntvb

NTVB – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ntvb – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toutes les constructions sont interdites exceptées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics tels que les circulations douces et les aménagements en lien, sous réserve qu'elles soient justifiées et qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Ntvb – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

NTVB – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

NTVB – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non règlementé.