

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE LE CASTERA



P.L.U

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

3 Partie règlementaire

3.1 Règlement partie écrite

P.L.U :

Arrêté le 14/12/2023

Approuvé
le 17/10/2025

Visa

Date :

Signature :



16 av. Ch. de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
contact@paysages-urba.fr

3.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	3
---	----------

TITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES	23
--	-----------

Zone U	24
UA.....	24
UB.....	32
UC.....	40
Zone 1AU.....	48
Zone A	55
Zone N	63

TITRE I :
DISPOSITIONS
COMMUNES A TOUTES
LES ZONES

Article 1 : Champ d'application territorial

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

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de LE CASTERA 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 secteurs :
 - UA : zone urbaine dense correspondant au noyau historique et au hameau de Larmont,
 - UB : zone d'extensions pavillonnaires du centre,
 - UC : zone d'urbanisation discontinue du noyau historique.
- 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 couvrant chaque secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc 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, elle est divisée en secteurs :
 - A : zone agricole,
 - At : STECAL activité touristique.
- 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 : zone naturelle.
 - Ntvb : zone naturelle Trame Verte et Bleue.

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.
Acrofère	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.
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.
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.
Surface de plancher	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 : - 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.

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 régler chaque zone :

5 destinations	23 sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	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
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Définition des destinations :

Sous-destinations associées aux exploitations agricoles et forestières

Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
------------------------------	---

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

Sous-destinations associées à l'habitat

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 ; les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.
-----------------	---

Hébergement	Construction à vocation sociale et 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.
--------------------	---

Sous-destinations associées aux commerce et activités de service

Artisanat et commerce 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.
--	---

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

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

Activité de services où 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, (...).
Cinéma	Construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Hôtels Et Autres hébergements touristiques	Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. « Autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Sous-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.

Salles d'art et de spectacles	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)
Équipements 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 événements 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...
Sous-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 fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith, (...).

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

La commune aura le droit de préemption après l'approbation du PLU.

Clôtures

Par **délibération du conseil municipal**, 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**, 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

Les articles suivants du RNU sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- 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.

Équipements publics et d'intérêt collectif

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques, peut être autorisée même si les

installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les 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.

Règles spécifiques sur le stationnement

Il est rappelé que depuis le 1er janvier 2017 est entrée en vigueur l'obligation d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et de lieux de stationnements sécurisés pour les deux roues. (Décret du 13/07/2016 modifié par arrêté du 3 février 2017).

Conformément au code de la construction, des dispositions devront être mises en œuvre dans ce cadre.

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 ».

Risques naturels

1. Un PPR sécheresse du canton de Cadours approuvé le 22/12/2008 figurant en annexe du PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPR.

Le règlement du PPR est intégré aux annexes du PLU.

2. Le territoire de la commune de LE CASTERA est concerné par un risque inondation identifié au titre de la CIZI (cartographie informative des zones inondables).



Règlement applicable en zone inondable (source DDT 31) :

1- Dans toutes les zones inondables

- Interdiction de réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
- Interdiction de 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).
- Interdiction de création de nouveaux campings, aires d'accueil des gens du voyage et aires de grand passage.
- Interdiction des sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).
- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones inondables devront :
 - en aléa fort, 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 cote PHEC, le premier plancher sera situé à +2,50m au-dessus du terrain naturel.) ;
 - en aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le premier plancher sera situé à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages...), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.

Autres cours d'eau identifiés sur le document graphique :

- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

2- Dispositions spécifiques aux zones U inondables (en plus de celles définies au paragraphe 1)

En zone d'aléa fort **sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit**, à l'exception de celles autorisées ci-après :

- extensions ou annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - d'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - de ne pas créer de logement nouveau.

- installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement d'activités existantes, à savoir : locaux techniques, vestiaires, sanitaires ;

En zone d'aléa faible à moyen sont interdites :

- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, **qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue.**
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa.
- Toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination.
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

3- Dispositions spécifiques aux zones A et N inondables (en plus de celles définies au paragraphe 1)

Dans toutes les zones inondables **sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit**, à l'exception de celles autorisées ci-après :

En zone inondable, en **aléa fort**, sont autorisées :

- les serres tunnels à condition :
 - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de permettre la transparence hydraulique ;
 - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - d'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - de ne pas créer de logement nouveau.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones d'**aléa moyen / faible**, sont autorisées sous condition :

- les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes **nécessaires à l'exploitation agricole.**
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'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 extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise ;
- les extensions des bâtiments de sports et de loisirs,
- les changements de destination des bâtiments repérés au titre du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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 espaces boisés classés (EBC)	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
----------------------------------	--



Des orientations d'aménagement et de programmation	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.
--	--



Des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme	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.
---	---



Patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine qui peuvent être des éléments bâtis, ou paysagers ou des éléments de paysage identifiés comme élément à protéger au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du CU. Pour le patrimoine bâti ou paysager (L151-19) : Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :
---	---

Démolition : 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 aggraver 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.

Modification : 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 aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.





Reconstruction : La reconstruction des éléments bâtis 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.

Pour le végétal – éléments de paysage (L151-23) :

Les ensembles végétaux 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 ou des impératifs de sécurité le justifient.

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

Article 6 : Dérogation à l'article R 151-21 du CU

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans toutes les zones les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

Article 7 : Palette des matériaux du Midi Toulousain

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
 <i>tuile cuivre</i>	 <i>brique moulée paille</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>ocre clair</i>	 <i>T beige clair 1005-Y20R</i>	 <i>T grège 3010-Y20R</i>
 <i>tuile ocre rouge</i>	 <i>brique moulée rose</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>ocre roux</i>	 <i>T beige 2010-Y20R</i>	 <i>T terre 2020-Y25R</i>
 <i>tuile rouge</i>	 <i>brique moulée orangée</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>ocre jaune</i>	 <i>T jaune 1030-Y15R</i>	 <i>T paille 2050-Y10R</i>
 <i>tuile rouge vieillie</i>	 <i>brique moulée rouge</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>ocre orangé</i>	 <i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	 <i>T ocre rose 2520-Y20R</i>
	 <i>grès de Farne</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>ocre rouge</i>	 <i>T rouge brique 2040-Y00R</i>	 <i>T rouge foncé 4030-Y30R</i>

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

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

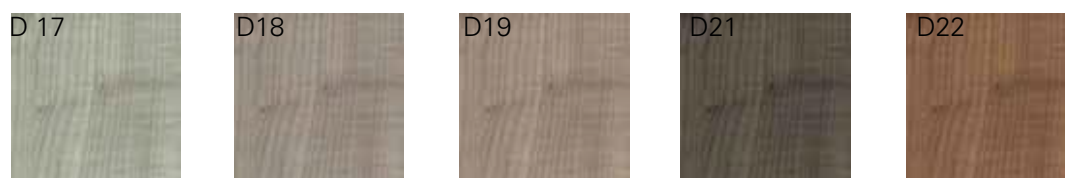
Article 8 : Palette des teintes pour les bâtiments agricoles et forestiers

Cette palette convient pour les façades des bâtiments agricoles et forestiers.

Pour les bardages acier :



Pour les bardages bois :



Article 9 : palette de végétaux

Il est conseillé de planter des espèces locales 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.

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.

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 enlevés, 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 est inspirée du travail préalable « d'Arbres et paysages d'Autan » et d'observations sur le terrain.

Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) à ne pas planter :

- Buddleia davidii (Arbre à papillons)
- Impatiens glandulifera (Impatience de l'Himalaya)
- Reynouthis japonica (Renouée du Japon)
- Robinia pseudo-acacia (Robinier pseudo-acacia)
- Sporobolus indicus (Sporobole des Indes)

Palette végétale à privilégier :

Arbres*		Types de milieux		
Nom commun	Nom latin	BOSQUETS ALIGNEMENTS	HAIES	RIPISYLVES
Alisier torminal	Sorbus torminalis (C)		x	x
Aulne glutineux	Alnus glutinosa (C)		x	x
Charme	Carpinus betulus (C)	x	x	
Chêne pédonculé	Quercus robur (C)	x	x	
Chêne pubescent (ou chêne blanc)	Quercus pubescent (C)	x	x	
Cormier	Sorbus domestica (C)	x	x	
Erable champêtre	Acer campestre (C)	x	x	
Erable plane	Acer platanoides (C)	x	x	
Frêne commun	Fraxinus excelsior (C)	x	x	x
Merisier	Prunus avium (C)	x	x	x
Noisetier	Corylus avellana (C)	x	x	
Noyer commun	Juglans regia (C)	x	x	

Orme champêtre	Ulmus minor (C)	x	x	x
Peuplier noir	Populus nigra (C)	x		x
Pin noir	Pinus nigra (P)	x		
Pin sylvestre	Pinus sylvestris (P)	x		
Saule blanc	Salix alba (C)			x
Tilleul des bois	Tilia cordata (C)	x		x
Arbustes*		Types de milieux		
Nom commun	Nom latin	BOSQUETS ALIGNEMENTS	HAIES	RIPISYLVES
Ajonc d'Europe	Ulex europaeus (P)		x	
Aubépine	Crataegus monogyna (C)		x	
Bourdaine	Frangula alnus (C)		x	
Buis	Buxus sempervirens (P)		x	
Camérisier à balais	Lonicera xylosteum (C)		x	
Cognassier	Cydonia oblonga (C)		x	
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea (C)		x	
Eglantier	Rosa canina (C)		x	
Figuier	Ficus carica (C)	x	x	
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus(P)		x	
Genévrier	Juniperus communis (P)		x	
Lilas	Syringa vulgaris (C)		x	
Néflier	Mespilus germanica (C)		x	
Nerprun alaterne	Rhamnus alaternus (P)		x	
Pommier sauvage	Malus sylvestris (C)		x	
Prunellier	Prunus spinosa (C)		x	
Sureau noir	Sambucus nigra (C)		x	x
Troène des bois	Ligustrum vulgare (P)		x	
Viorne lantane	Viburnum lantana (C)		x	
Grimpantes*		Types de milieux		
Nom commun	Nom latin	BOSQUETS ALIGNEMENTS	HAIES	RIPISYLVES
Lierre grimpant	Hedera helix (P)	x	x	x
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum (C)	x	x	x

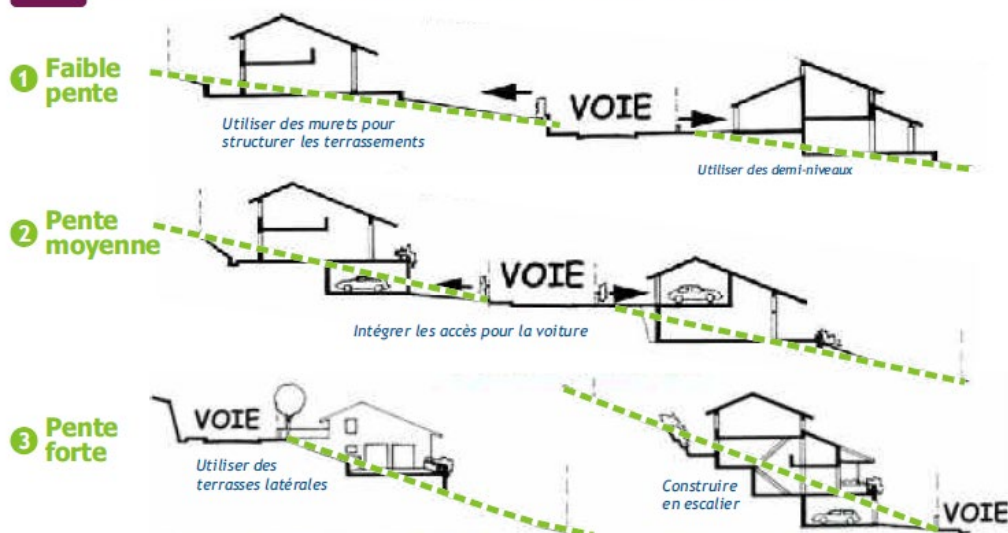
*C = Caduc, P = Persistant

Article 10 : Adaptation des constructions au terrain (source CAUE 81)

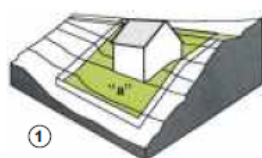
Une bonne adaptation au site doit tenir compte de 3 éléments essentiels :

- L'adaptation des niveaux de construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement),
- La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain,
- Le sens du faitage par rapport à la pente.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain

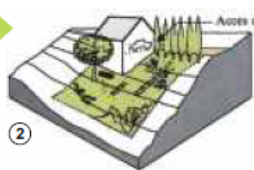


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

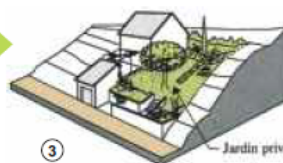
OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



Accès direct

Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)

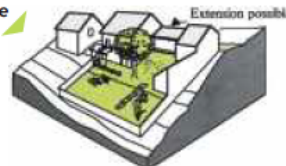


Jardin privé

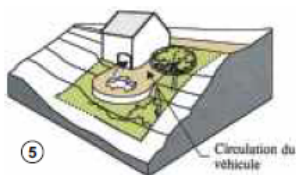
...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



Extension possible



NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



Chemin privé

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 :	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et 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			
	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie			X

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont interdites les affectations suivantes :

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

UA – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

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 :**

Toute construction, à l'exception des annexes (dont les piscines), doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) existantes ou à créer, ou de manière à compléter un alignement existant, ou avec un recul identique à celui des constructions contiguës.

Les encorbellements existants à caractère patrimonial sont à conserver.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus pourront être admises :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité
- pour les constructions édifiées en angle de rue,
- pour les constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée contre au moins 1 limite séparative latérale.

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

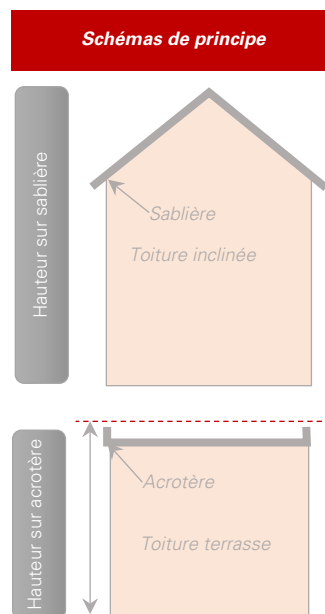
Les piscines ne sont pas soumises à cette règle.

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.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- Soit 7 mètres sans excéder R+1+combres (rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles)
- Soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé si celui présente une hauteur supérieure à 7 mètres.



Emprise au sol et densité

Non règlementé.

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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
 - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.

- 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 bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur 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 existante devra rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé.

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 matériaux du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales).

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre, colombages) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 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 de 1 mètre maximum, pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à claire voie,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage,
- d'un grillage.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

UA – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de haute tiges existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

UA – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

UA – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, 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 celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; ramassage des ordures.

UA – Article 8 : Desserte par les réseaux

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Eaux résiduaires

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement de Service des eaux pluviales de RESEAU 31 en vigueur.

Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

Si l'installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

Collecte des déchets urbains

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

UB

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 :	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et 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			
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont interdites les affectations suivantes :

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

UB – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

UB – 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.

UB – 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 voies départementales :

- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de la voie publique,
- Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite d'emprise.

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

- Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de la voie publique,
- Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite d'emprise.

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que la construction existante.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit s'implanter pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes et les piscines ne sont pas soumises à cette règle :

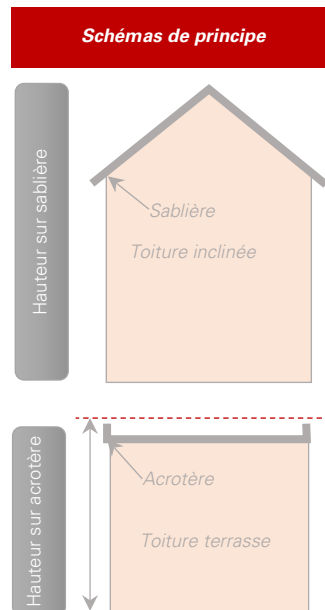
- Les piscines sont implantées avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative,
- Les autres annexes peuvent être implantées sur la limite séparative.

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.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- Soit 7 mètres sans excéder R+1+combles (rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles)
- Soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé si celui présente une hauteur supérieure à 7 mètres.



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 %.

Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 40% à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du PLU est de 50 m².

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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
 - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- 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 bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur 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 :

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 matériaux du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales).

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre, colombages) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

- Toitures :

Les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) et N (Naturelle) : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère (art. 8 des dispositions générales) devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
 - La hauteur maximale est fixée à 1,80 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 de 1 mètre maximum, pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à claire voie,
 - d'une haie doublée ou non d'un grillage,
 - d'un grillage.
- Les clôtures en limites séparatives :
 - La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

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

Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de haute tiges existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les aires de stockage des déchets doivent être masquées par un écran végétal.

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative, au moins 30 % de la surface du terrain doit être traitée en jardin planté et engazonné non imperméabilisé.

UB – Article 6 : Stationnement

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher créée.

UB – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, 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 celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; ramassage des ordures.

UB – Article 8 : Desserte par les réseaux

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduelles

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement de Service des eaux pluviales de RESEAU 31 en vigueur.

Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

Si l'installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffes eaux solaires sont interdits en toiture.

Collecte des déchets urbains

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

UC

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 :	Logement	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			
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et de 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 d'emprise au sol.

Sont interdites les affectations suivantes :

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

UC – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

UC – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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 voies départementales :

- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de la voie publique,
- Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite d'emprise.

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

- Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de la voie publique,
- Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite d'emprise.

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que la construction existante.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit s'implanter pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes et les piscines ne sont pas soumises à cette règle :

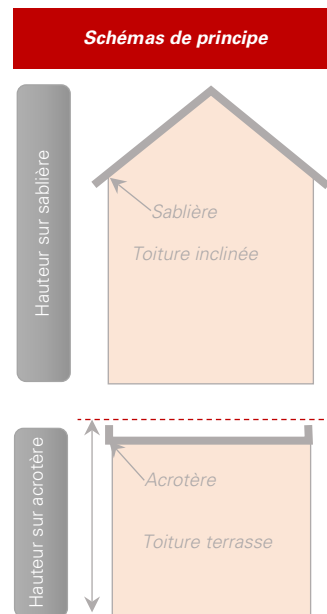
- Les piscines sont implantées avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative,
- Les autres annexes peuvent être implantées sur la limite séparative.

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.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- Soit 7 mètres sans excéder R+1+combles (rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles)
- Soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé si celui présente une hauteur supérieure à 7 mètres.



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 %.

Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 15 % à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du PLU est de 50 m².

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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
 - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- 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 bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur 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 :

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 matériaux du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales).

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre, colombages) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

- Toitures :

Les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) et N (Naturelle) : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère (art. 8 des dispositions générales) devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
 La hauteur maximale est fixée à 1,80 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 de 1 mètre maximum, pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à claire voie,
 - d'une haie doublée ou non d'un grillage,
 - d'un grillage.
- Les clôtures en limites séparatives :
 La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

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

Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de haute tiges existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les aires de stockage des déchets doivent être masquées par un écran végétal.

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative, au moins 40 % de la surface du terrain doit être traitée en jardin planté et engazonné non imperméabilisé.

UC – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

UC – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, 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 celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; ramassage des ordures.

UC – Article 8 : Desserte par les réseaux

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement de Service des eaux pluviales de RESEAU 31 en vigueur.

Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

Si l'installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

Collecte des déchets urbains

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

Zone 1AU

1AU – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AU – 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 :	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et 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	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			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 1AUa, 1AUb et 1AUc.

Sont interdites les affectations suivantes :

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

1AU – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

1AU – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

1AU – Article 3 : Volumétrie 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, hors piscines, devront être implantées :

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

Les piscines sont implantées avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

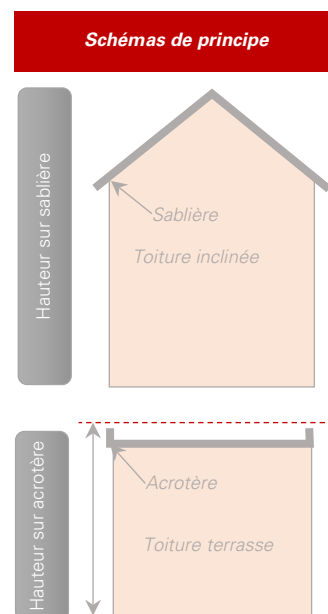
Secteur 1AUa : non règlementé

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.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

7 mètres sans excéder R+1+combres (rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles)



Emprise au sol et densité

Non règlementé.

1AU – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
 - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
 - 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 bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur 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 :

Non règlementé.

- Toitures :

Les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) et N (Naturelle) : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère (art. 8 des dispositions générales) devront être réalisées,

elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 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 de 1 mètre maximum, pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à claire voie,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage,
- d'un grillage.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

1AU – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Les arbres existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage justifié, ils devront être remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les aires de stockage des déchets doivent être masquées par un écran végétal.

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative, au moins 30 % de la surface du terrain doit être traitée en jardin planté et engazonné non imperméabilisé.

1AU – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé un minimum de 2 places par logement créé,
- Dans chaque opération d'aménagement d'ensemble, sera aménagé 1 place pour 2 logements dans les espaces communs ou collectifs.

1AU – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, 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 celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Se référer au règlement de voirie départementale de la Haute-Garonne en vigueur.

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; ramassage des ordures.

1AU – Article 8 : Desserte par les réseaux

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Pour le secteur 1AUa, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement de Service des eaux pluviales de RESEAU 31 en vigueur.

Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

Si l'installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eaux solaires sont interdits en toiture.

Collecte des déchets urbains

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

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 :	Logement		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
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisés :

- 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 (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
 - 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - 200 m² d'emprise au sol totale (existant et extension).
- La construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dès que l'emprise au sol ou la surface de plancher cumulée des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m² et que la distance entre elles ne dépasse pas 30 mètres.

Dans le secteur At : sont autorisées les extensions de bâtiments existants et les constructions nouvelles à destination de restauration ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou d'autre hébergement touristique dans la limite de 400 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

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,
- 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'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- D'habitation,
- D'hébergement touristique.

Sont interdites les affectations suivantes :

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

Sont autorisées les affectations suivantes sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés à l'autorisation d'urbanisme.

A – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

A – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 routes départementales :

- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de la limite d'emprise de la voie publique,
- Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite d'emprise.

Par rapport aux autres voies :

- Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de la voie publique,
- Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite d'emprise.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit s'implanter pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne sont pas soumises à cette règle. Elles seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres des espaces cultivés.

- **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 la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

Bâtiment agricoles : 10 mètres.

Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles (types vis à grains, boisseaux etc, ...) des dépassements de hauteur seront autorisés.

Autres constructions :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- Soit 7 mètres sans excéder R+1+combres (rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles)
- Soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé si celui présente une hauteur supérieure à 7 mètres ou le niveau refuge en zone inondable.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 3m.

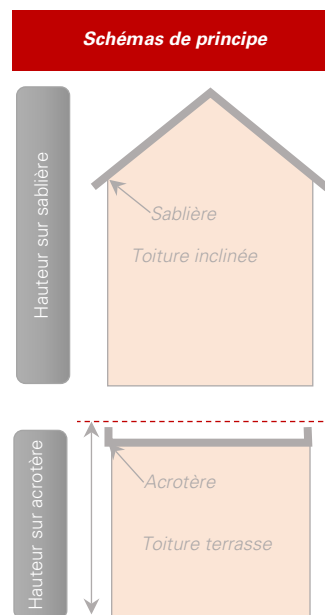
Emprise au sol et densité

L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, n'excèdera pas :

- o 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- o 200 m² d'emprise au sol totale (existant et extension).

L'emprise au sol des annexes à créer à une habitation, hors piscine, n'excèdera pas 50 m².

Dans le secteur At : les extensions de bâtiments existants et les constructions nouvelles à destination de restauration ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou d'autre hébergement touristique n'excèderont pas 400 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.



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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - o Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
 - o Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.

- Principe général :

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- 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 bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur 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.

Bâtiments agricoles :

- Façades :

Les teintes devront être issues de la palette de l'article 9 des dispositions communes.

Un bardage sera mis en œuvre sur au moins une façade.

- Toitures :

Les bâtiments avec des toitures monopente à un seul versant sont interdits.

Autres constructions :

- Façades :

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 matériaux du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales).

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre, colombages) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

- Toitures :

Les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le secteur At :

- Façades :

Les couleurs et matériaux utilisés seront en harmonie avec les autres constructions du site.

Le bois en façade est autorisé.

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre, colombages) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

- Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite des espaces agricoles et naturels : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère (art. 9 des dispositions générales) devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 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 de 1 mètre maximum, pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à claire voie,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage,
- d'un grillage.

- Les clôtures en limites séparatives entre 2 habitations :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

A – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions***Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres de haute tiges existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les aires de stockage des déchets doivent être masquées par un écran végétal.

Les bâtiments agricoles font l'objet de mesures d'intégrations paysages par la plantation de végétaux.

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative accueillant des habitations, au moins 40 % de la surface du terrain doit être non imperméabilisée et végétalisée.

A – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

A – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, 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 celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Se référer au règlement de voirie départementale de la Haute-Garonne en vigueur.

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; ramassage des ordures.

A – Article 8 : Desserte par les réseaux

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduelles

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement de Service des eaux pluviales de RESEAU 31 en vigueur.

Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

Si l'installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffes eaux solaires sont interdits en toiture.

Zone 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 :	Logement		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
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
 - 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - 200 m² d'emprise au sol totale (existant et extension).
- La construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dès que l'emprise au sol ou la surface de plancher cumulée des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m² et que la distance entre elles ne dépasse pas 30 mètres.

Dans le secteur Ntvb sont uniquement autorisés :

- Le drainage, l'affouillement, l'exhaussement de sol pour des travaux relatifs à la sécurité des personnes et pour des actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
 - 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - 200 m² d'emprise au sol totale (existant et extension).
- La construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dès que l'emprise au sol ou la surface de plancher cumulée des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m² et que la distance entre elles ne dépasse pas 30 mètres.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux cités précédemment.

N – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

N – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 routes départementales :

- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de la limite d'emprise de la voie publique,
- Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite d'emprise.

Par rapport aux autres voies :

- Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de la voie publique,
- Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite d'emprise.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit s'implanter pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne sont pas soumises à cette règle.

- **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 la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

Bâtiment forestiers : 10 mètres.

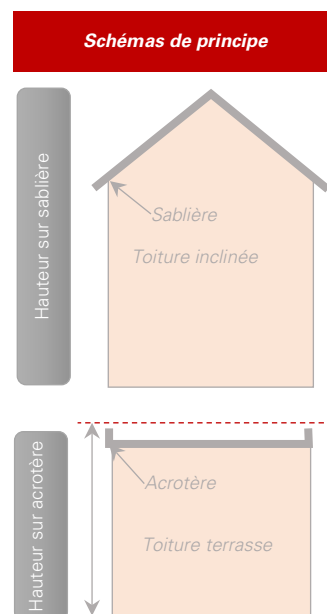
Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles (types vis à grains, boisseaux etc, ...) des dépassements de hauteur seront autorisés.

Autres constructions :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- Soit 7 mètres sans excéder R+1+combres (rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles)
- Soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé si celui présente une hauteur supérieure à 7 mètres ou le niveau refuge en zone inondable.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 3m.



Emprise au sol et densité

L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, n'excèdera pas :

- 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- 200 m² d'emprise au sol totale (existant et extension).

L'emprise au sol des annexes à créer à une habitation, hors piscine, n'excèdera pas 50 m².

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

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
 - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).

- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- 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 bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur 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.

Bâtiments forestiers :

- Façades :

Les teintes devront être issues de la palette de l'article 9 des dispositions communes.

Un bardage sera mis en œuvre sur au moins une façade.

- Toitures :

Les bâtiments avec des toitures monopente à un seul versant sont interdits.

Autres constructions :

- Façades :

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 matériaux du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales).

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre, colombages) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

- Toitures :

Les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite des espaces agricoles et naturels : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère (art. 9 des dispositions générales) devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 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 de 1 mètre maximum, pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à claire voie,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage,
- d'un grillage.

- Les clôtures en limites séparatives entre 2 habitations :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

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

Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de haute tiges existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les aires de stockage des déchets doivent être masquées par un écran végétal.

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative accueillant des habitations, au moins 40 % de la surface du terrain doit être non imperméabilisée et végétalisée.

N – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysager

N – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, 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 celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 28 du règlement de voirie départementale « En agglomération : les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Général ». Pour toute opération, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; ramassage des ordures.

N – Article 8 : Desserte par les réseaux

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

Eaux pluviales

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement de Service des eaux pluviales de RESEAU 31 en vigueur.

Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

Si l'installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffes eaux solaires sont interdits en toiture.