

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE MAURESSAC

P.L.U

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

3 Partie réglementaire

3.1 Règlement partie écrite

P.L.U :

Arrêté le 12.06.2025

Approuvé le

12.03.2026

Visa

Date :

Signature :



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

3.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	4
---	----------

TITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES	24
--	-----------

Zone U	25
UA.....	25
Ub	35
Uc	44
Zone AU.....	53
AUa et AUb.....	53
Zone A	62
A	62
Zone N	73
N	73
Nco	82

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 MAURESSAC.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de MAURESSAC 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,
 - 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 en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU.
 - AUa : zone à urbaniser en R+1
 - AUb : zone à urbaniser en RDC.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : zone naturelle.
 - NL : zone naturelle de loisirs,
 - NCo : zone naturelle corridor écologique.

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

Définition des destinations¹ :

Destinations associées aux exploitations agricoles et forestières

Exploitation agricole	Elle recouvre les 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.

Destinations associées à l'habitat

Hébergement	Construction à vocation sociale ou commerciale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Sont également concernés les centres d'hébergement d'urgence, de réinsertion et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Logement	Constructions destinées aux logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.

Destinations associées aux commerces et activités de service

Activité de service ou l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
Artisanat et commerces de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la

¹ Définitions telles que définies par l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

		vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
Camping et hôtellerie de plein-air		Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisir (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Cinéma		Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Commerce gros	de	Constructions destinées à la vente de biens entre professionnels
Hôtels		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		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.
Restauration		Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Destinations associées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

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

Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Destinations associées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Industrie	Constructions destinées aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...); le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformations ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, incluant également les locaux de logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	Constructions destinées au travail tertiaire, aux sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith...
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Article 4 : Dispositions générales

Adaptation mineure

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

Reconstruction à l'identique

à Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (L111-15 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,...), peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

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

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

Règlement applicable en zone inondable :

Pour les zones où un cours d'eau est représenté sur le document graphique, ainsi que pour celles qui se situent en limite d'un cours d'eau non représenté sur le plan, mais non identifiées dans la CIZI, les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m 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

En zones A et Nco, sur les secteurs concernés par la CIZI, les dispositions suivantes s'appliquent :

- *interdiction des 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 créer de nouveaux campings, aires d'accueil des gens du voyage et aires de grand passage ;*
- *interdiction d'implanter toutes nouvelles constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise...) ;*

- *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 constructions autorisées devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple, dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ;*
- *les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique ;*
- *les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine ;*

Toutes constructions et installations sont interdites, quelle que soit leur nature, à l'exception de celles autorisées ci-après :

- *les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite des surfaces fixées dans le règlement écrit de la zone A ;*
- *les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.*

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :

- *être implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau ;*
- *situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité technique dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à +2,00 m au-dessus du terrain naturel. Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages, etc), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.*

Un PPRN mouvement de terrain prescrit en novembre 2004.

Prévention relative aux nuisances dues au « moustique tigre »

Des mesures de prévention des gîtes visant à prévenir toutes les eaux stagnantes dans les infrastructures urbaines seront privilégiées :

- *pente minimale de 2 % dans tous les chantiers de création des surfaces (terrasses sur plots, toits, terrasses, etc.) pour le bon écoulement des eaux pluviales ;*
- *choisir des infrastructures techniques du bâti ou éléments décoratifs ne favorisant pas la rétention d'eau : boîtiers techniques verticaux et non enterrés, boîtiers techniques sur*

	base drainante et non étanches, éviter les bacs d'espaces verts en béton et les fontaines décoratives, et privilégier toute structure non étanche ; • étanchéité des dispositifs de stockage des eaux de pluie et entretien périodique des dispositifs de collecte. Ces préconisations sont particulièrement exigées dans les établissements recevant un public sensible (ex. crèches, établissements scolaires, établissements de santé ou établissements et services médico-sociaux).
--	---

Installations de production photovoltaïque	Les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol sont encadrées par décret du 29/12/2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et son arrêté d'application. La priorité sera donnée au développement des installations de production d'énergie photovoltaïque ne générant pas de consommation d'espace. Aucun ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, ne peut être implanté en dehors des surfaces identifiées dans un document-cadre arrêté. Le document cadre, élaboré par la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 2025. Ce document recense toutes les zones où peuvent être accueillis ces types de production d'énergie. Le document étant arrêté, aucun projet photovoltaïque ne peut se réaliser en dehors des sites identifiés.
---	---

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 agricoles 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, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural 	Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger au titre de l'article L151-19 du CU. Pour le bâti : Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments : <u>Démolition</u> : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas 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. <u>Modification</u> : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas 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 les éléments de paysages :

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Dans le cas d'abattage pour des raisons justifiées, tout arbre abattu devra être remplacé par deux arbres plantés d'essences locales équivalentes.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

Des éléments de continuité écologique et trame verte et bleue



Le règlement graphique repère des éléments de continuité écologique et trame verte et bleue à préserver au titre de l'article L151-23 du CU.

Ces éléments devant être préservés en raison de leur intérêt écologique, les espaces non bâtis sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, le desservent.

Des Emplacements réservés (ER)



Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

Des voies de circulation à conserver



Le règlement graphique repère un sentier de randonnée présent sur la commune à conserver.

Article 6 : Application de l'article R 151-21 du CU

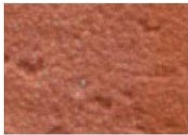
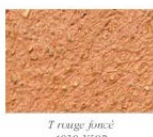
« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité 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 2030-Y10R</i>
 <i>tuile rouge vieillie</i>	 <i>brique moulée rouge</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>ocre orangé</i>	 <i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	 <i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
	 <i>grès de Farre</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>ocre rouge</i>	 <i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	 <i>T rouge foncé 4030-Y30R</i>

Ces scènes 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 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)
- Reynouthria 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

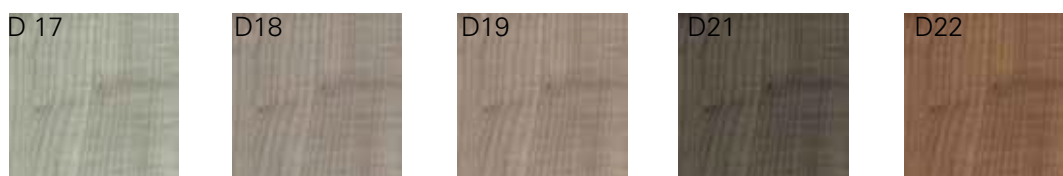
Article 9 : Palette des teintes pour les bâtiments agricoles et forestiers

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

Pour les bardages acier :



Pour les bardages bois :



Titre II Dispositions spécifiques à chacune des zones

Zone U

UA

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieux de culte	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont 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 au permis de construire.

UA – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

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.

Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites, en continuité de l'existant.

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

Toute construction doit être implantée contre au moins une 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.

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

Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de la zone naturelle (N) et de la zone agricole (A).

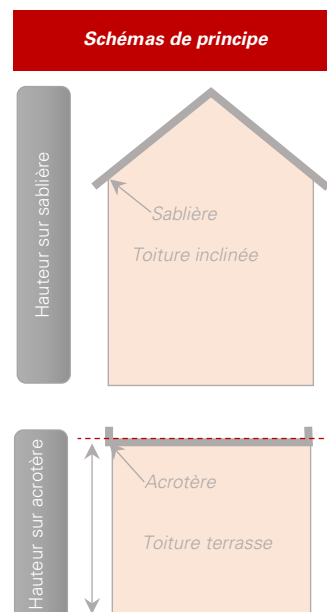
Hauteur des constructions

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

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.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à ce que le bâtiment atteigne une hauteur maximale de 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 non nécessaires.
- 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 couleurs du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales). Le blanc pur ainsi que le bardage sont interdits.

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, encadrement de fenêtres, 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 couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales).

Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions et les annexes.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone N (Naturelle) et A (agricole) : 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 haies mono-spécifiques sont interdites.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,20 m.

Elle doit être traitée 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.

Elle est constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur de 0,60m maximum surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou d'un système à claire-voie,
- d'une haie composée d'essences locales mélangées (cf art.8 des dispositions communes) doublée ou non d'un grillage.

Les haies monospécifiques sont interdites.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Elle doit être traitée 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.

Elle est constituée soit :

- d'un mur maçonné,
- d'une haie composée d'essences locales mélangées (cf art.8 des dispositions communes) doublée ou non d'un grillage.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui sont des éléments de bâtis identifiés comme élément à protéger au titre de l'article L151-19 du CU.

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- **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 (éléments de patrimoine identifiés), 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.

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, tout arbre abattu devra être remplacé par au moins deux arbres d'essences locales équivalentes (cf art.8 des dispositions communes).

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative, au moins 10% de la surface du terrain doit être traitée en jardin planté non imperméabilisé.

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.

Pour un logement créé, une place de stationnement est demandée.

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.

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

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 de caractéristiques suffisantes.

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 s'il existe. 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.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les logements doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément 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

Dans tous les cas de figure, se conformer aux prescriptions du zonage des eaux pluviales approuvé et du Règlement de Service des eaux pluviales de Réseau31 en vigueur.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Le circuit d'instruction à suivre est celui qui est prévu dans l'article 29 du Règlement de Service de Réseau31 et il est nécessaire de prendre en compte les prescriptions du zonage pluvial approuvé.

Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31. Le pétitionnaire devra privilégier des dispositifs de gestion par infiltration via des techniques issues de la « gestion intégrée des eaux pluviales ». En cas d'impossibilité d'infiltrer, attestée par une étude de sol, une gestion par stockage et restitution à débit régulé au réseau ou milieu superficiel sera autorisée. En outre, une demande d'examen préalable devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre

en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31, les solutions alternatives intégrées permettant de réutiliser les eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle pour les usages d'irrigation, nettoyage sont possibles.

Néanmoins celles-ci ne constituent pas une alternative au stockage et ne doivent pas être prises en compte dans le dimensionnement des équipements/ouvrages. L'intégration d'un dispositif de réutilisation des eaux pluviales par l'utilisateur ne le dispense pas des déclarations réglementaires au titre de l'arrêté du 21 août 2008 à formuler au titre du rejet des eaux dans le réseau d'assainissement eaux usées le cas échéant.

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.

Ub

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

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...)

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.

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 au permis de construire.

Ub – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

UB – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, en retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique existantes.

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 :**

La construction principale doit s'implanter pour tous ses niveaux :

- Soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- Soit contre au moins une limite séparative latérale.

Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite.

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.

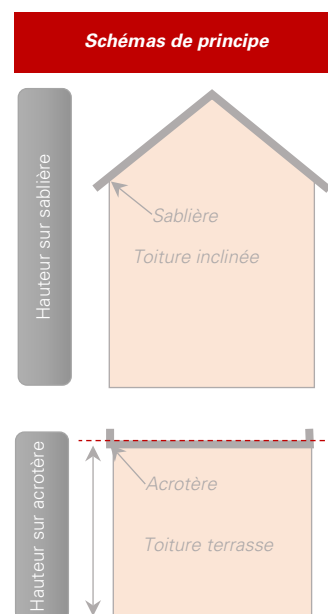
- **Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole et la zone naturelle :**

Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

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 ne doit pas excéder 3 mètres.



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %.

Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 50% 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.
- 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 couleurs du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales). Le blanc pur est interdit.

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, encadrement de fenêtres, 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 couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales).

Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées à hauteur de 50% de la toiture.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (Agricole) et la zone 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 haies mono-spécifiques sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée 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.

Elle est constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur de 0,80m maximum surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou d'un système à claire-voie d'une hauteur de 1 mètre maximum,
- d'une haie composée d'essences locales mélangées (cf art.8 des dispositions communes) doublée ou non d'un grillage.

Les haies monospécifiques sont interdites.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée 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.

Elle est constituée soit :

- d'un mur maçonné,
- d'une haie composée d'essences locales mélangées (cf art.8 des dispositions communes) doublée ou non d'un grillage.

Les haies monospécifiques sont interdites.

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, tout arbre abattu devra être remplacé par au moins deux arbres d'essences locales équivalentes (cf art.8 des dispositions communes).

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.

Ub – 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 un logement créé, deux places de stationnement minimum est demandée.

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.

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

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 de caractéristiques suffisantes.

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 s'il existe. 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.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les logements doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément 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

Dans tous les cas de figure, se conformer aux prescriptions du zonage des eaux pluviales approuvé et du Règlement de Service des eaux pluviales de Réseau31 en vigueur.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Le circuit d'instruction à suivre est celui qui est prévu dans l'article 29 du Règlement de Service de Réseau31 et il est nécessaire de prendre en compte les prescriptions du zonage pluvial approuvé.

Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31. Le pétitionnaire devra privilégier des dispositifs de gestion par infiltration via des techniques issues de la « gestion intégrée des eaux pluviales ». En cas d'impossibilité d'infiltrer, attestée par une étude de sol, une gestion par stockage et restitution à débit régulé au réseau ou milieu superficiel sera autorisée. En outre, une demande d'examen préalable devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31, les solutions alternatives intégrées permettant de réutiliser les eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle pour les usages d'irrigation, nettoyage sont possibles.

Néanmoins celles-ci ne constituent pas une alternative au stockage et ne doivent pas être prises en compte dans le dimensionnement des équipements/ouvrages. L'intégration d'un dispositif de réutilisation des eaux pluviales par l'utilisateur ne le dispense pas des déclarations réglementaires au titre de l'arrêté du 21 août 2008 à formuler au titre du rejet des eaux dans le réseau d'assainissement eaux usées le cas échéant.

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.

Uc

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et 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
	Lieux de culte			X
	Industrie			X

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Logements : seule l'évolution des logements existants est autorisée sans création de nouveaux logements.
- Hébergement, artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : seule l'évolution des activités existantes est autorisée, sans création de nouvelles activités et sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...)

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de 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 au permis de construire.

Uc – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Uc – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Uc – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, en retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique existantes.

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 :**

La construction principale doit s'implanter pour tous ses niveaux :

- Soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- Soit contre au moins une limite séparative latérale.

Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite.

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.

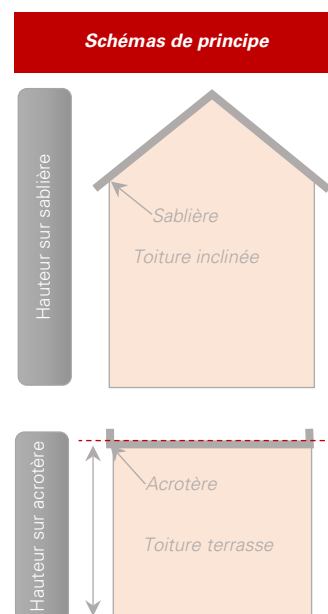
- **Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole et la zone naturelle :**

Toute construction, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

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 ne doit pas excéder 3 mètres.



Emprise au sol et densité

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

Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 30% 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.
- 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 couleurs du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales). Le blanc pur est interdit.

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, encadrement de fenêtres, 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 couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales).

Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées à hauteur de 50% de la construction.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (Agricole) et la zone 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 haies mono-spécifiques sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée 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.

Elle est constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur de 0,80m maximum surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou d'un système à claire-voie d'une hauteur de 1 mètre maximum,
- d'une haie composée d'essences locales mélangées (cf art.8 des dispositions communes) doublée ou non d'un grillage.

Les haies monospécifiques sont interdites.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée 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.

Elle est constituée soit :

- d'un mur maçonné,
- d'une haie composée d'essences locales mélangées (cf art.8 des dispositions communes) doublée ou non d'un grillage.

Les haies monospécifiques sont interdites.

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, tout arbre abattu devra être remplacé par au moins deux arbres d'essences locales équivalentes (cf art.8 des dispositions communes).

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative, au moins 50 % 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.

Pour un logement créé, deux places de stationnement sont demandées.

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.

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

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 de caractéristiques suffisantes.

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 s'il existe. 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.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les logements doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément 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

Dans tous les cas de figure, se conformer aux prescriptions du zonage des eaux pluviales approuvé et du Règlement de Service des eaux pluviales de Réseau31 en vigueur.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Le circuit d'instruction à suivre est celui qui est prévu dans l'article 29 du Règlement de Service de Réseau31 et il est nécessaire de prendre en compte les prescriptions du zonage pluvial approuvé.

Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31. Le pétitionnaire devra privilégier des dispositifs de gestion par infiltration via des techniques issues de la « gestion intégrée des eaux pluviales ». En cas d'impossibilité d'infiltrer, attestée par une étude de sol, une gestion par stockage et restitution à débit régulé au réseau ou milieu superficiel sera autorisée. En outre, une demande d'examen préalable devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31, les solutions alternatives intégrées permettant de réutiliser les eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle pour les usages d'irrigation, nettoyage sont possibles.

Néanmoins celles-ci ne constituent pas une alternative au stockage et ne doivent pas être prises en compte dans le dimensionnement des équipements/ouvrages. L'intégration d'un dispositif de réutilisation des eaux pluviales par l'utilisateur ne le dispense pas des déclarations réglementaires au titre de l'arrêté du 21 août 2008 à formuler au titre du rejet des eaux dans le réseau d'assainissement eaux usées le cas échéant.

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.

Zone AU

AUa et AUb

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

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- Qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
 - En complément de l'échéancier indiqué dans les OAP, l'urbanisation de chaque secteur est conditionnée aux dispositions suivantes :
 - **Mairie** : une opération d'aménagement d'ensemble,
 - **Mercadier** : une opération d'aménagement d'ensemble dès lors que 50 % minimum des permis de construire prévus dans l'OAP Mairie, ont été accordés,
 - **Ecole** : une opération d'aménagement d'ensemble dès lors que 50 % minimum des permis de construire prévus dans l'OAP Mercadier, ont été accordés.
- Artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de 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 au permis de construire.

AUa et AUb – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

AUa ET AUb – 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.

AUa et AUb – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, en retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique existantes.

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

Toute construction doit être implantée :

- Soit contre une limite séparative latérale,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

Hauteur des constructions

⇒ Tous les secteurs :

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.

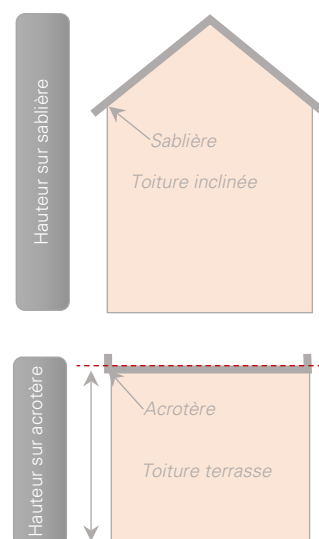
⇒ AUa :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres (R+1).

⇒ AUb :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 mètres.

Schémas de principe



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %.

AUa et AUb – 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.
- 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 :

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

- 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 couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales).

Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées à hauteur de 50% de la construction.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (Agricole) et la zone 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 haies mono-spécifiques sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée 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.

Elle est constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur de 0,80m maximum surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou d'un système à claire-voie d'une hauteur de 1 mètre maximum,
- d'une haie composée d'essences locales mélangées (cf art.8 des dispositions communes) doublée ou non d'un grillage.

Les haies monospécifiques sont interdites.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée 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.

Elle est constituée soit :

- d'un mur maçonné,
- d'une haie composée d'essences locales mélangées (cf art.8 des dispositions communes) doublée ou non d'un grillage.

Les haies monospécifiques sont interdites.

AUa et AUb – 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.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Les arbres de haute tiges existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, tout arbre abattu devra être remplacé par au moins deux arbres d'essences locales équivalentes (cf art.8 des dispositions communes).

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.

AUa et AUb – 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 un logement créé, une place de stationnement minimum est demandée.

AUA ET AUB – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUA et AUB – 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.

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

AUA et AUB – 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 de caractéristiques suffisantes.

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 s'il existe. 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.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les logements doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément 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

Dans tous les cas de figure, se conformer aux prescriptions du zonage des eaux pluviales approuvé et du Règlement de Service des eaux pluviales de Réseau31 en vigueur.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Le circuit d'instruction à suivre est celui qui est prévu dans l'article 29 du Règlement de Service de Réseau31 et il est nécessaire de prendre en compte les prescriptions du zonage pluvial approuvé.

Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31. Le pétitionnaire devra privilégier des dispositifs de gestion par infiltration via des techniques issues de la « gestion intégrée des eaux pluviales ». En cas d'impossibilité d'infiltrer, attestée par une étude de sol, une gestion par stockage et restitution à débit régulé au réseau ou milieu superficiel sera autorisée. En outre, une demande d'examen préalable devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31, les solutions alternatives intégrées permettant de réutiliser les eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle pour les usages d'irrigation, nettoyage sont possibles.

Néanmoins celles-ci ne constituent pas une alternative au stockage et ne doivent pas être prises en compte dans le dimensionnement des équipements/ouvrages. L'intégration d'un dispositif de réutilisation des eaux pluviales par l'utilisateur ne le dispense pas des déclarations réglementaires au titre de l'arrêté du 21 août 2008 à formuler au titre du rejet des eaux dans le réseau d'assainissement eaux usées le cas échéant.

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.

Zone A

A

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

Les dispositions générales concernant les constructions en zone inondable s'appliquent (cf article 4).

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	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	
	Lieux de culte			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés,
- 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 en lien ou utiles 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 à destination d'habitation existantes 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 et de surface plancher totale (existant et extension).
- La construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer et la surface de plancher, hors piscine, ne dépasse pas 50 m² et que la distance entre elles ne dépasse pas 30 mètres.

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'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Hôtels et autres hébergements touristiques,
 - D'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 sauf s'ils sont liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 :**

Bâtiments agricoles : Non réglementé.

Autres constructions :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, en retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique existantes.

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 :**

Bâtiments agricoles : Non réglementé.

Autres constructions :

Toute construction doit s'implanter pour tous ses niveaux, en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

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.

- **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 :

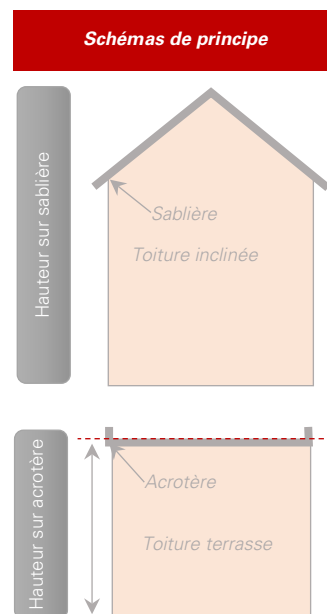
Bâtiment agricoles : 10 mètres.

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

Autres constructions :

- Soit 6 mètres sans excéder R+1 (rez-de-chaussée surmonté d'un étage)
- Soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé si celui présente une hauteur supérieure à 6 mètres
- A hauteur de l'existant pour les extensions ou au niveau refuge en zone inondable
- 4 mètres pour les annexes.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à ce que le bâtiment atteigne une hauteur maximale de 6 mètres.



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.

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.
- Principe général :
 - o 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 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,
- 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 masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Bâtiment agricoles :

- Façades :

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

Le bardage est autorisé.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Les bâtiments avec des toitures monopentes à un seul versant sont interdits.

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

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 couleurs du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales). Le blanc pur est interdit.

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, encadrement de fenêtres, 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 couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales).

Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées à hauteur de 50% de la construction.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Clôtures agricoles : Non règlementé.

- En limite avec la zone A (Agricole) et la zone 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 haies mono-spécifiques sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Elle doit être traitée 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.

Elle est constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur de 0,60m maximum surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou d'un système à claire-voie d'une hauteur de 1 mètre maximum,
- d'une haie composée d'essences locales mélangées (cf art.8 des dispositions communes) doublée ou non d'un grillage.

Les haies monospécifiques sont interdites.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Elle doit être traitée 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.

Elle est constituée soit :

- d'un mur maçonné,
- d'une haie composée d'essences locales mélangées (cf art.8 des dispositions communes) doublée ou non d'un grillage.

Les haies monospécifiques sont interdites.

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

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, tout arbre abattu devra être remplacé par au moins deux arbres d'essences locales équivalentes (cf art.8 des dispositions communes)..

Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être plantés et enherbés.

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger au titre de l'article L151-19 du CU.

Pour le bâti :

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 les éléments de paysages :

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

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

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

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 paysager

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.

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

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 de caractéristiques suffisantes.

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. Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les logements doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément 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 RESEAU31 en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune et sa notice explicative. La règle de gestion des eaux pluviales diffère en fonction de la trame du zonage des eaux pluviales. Il convient de se référer aux prescriptions correspondantes dans la notice.

Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31, les solutions alternatives intégrées permettant de réutiliser les eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle pour les usages d'irrigation, nettoyage sont possibles.

Néanmoins celles-ci ne constituent pas une alternative au stockage et ne doivent pas être prises en compte dans le dimensionnement des équipements/ouvrages. L'intégration d'un dispositif de réutilisation des eaux pluviales par l'utilisateur ne le dispense pas des déclarations réglementaires au titre de l'arrêté du 21 août 2008 à formuler au titre du rejet des eaux dans le réseau d'assainissement eaux usées le cas échéant.

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 chauffés eaux solaires sont interdits en toiture.

Zone N

N

Les dispositions générales concernant les constructions en zone inondable s'appliquent (cf article 4).

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X	

	Autres équipements recevant du public		X	
	Lieux de culte			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions à destination d'habitation existantes 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 et de surface plancher 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 cumulée des annexes à créer et la surface de plancher, hors piscine, ne dépasse pas 50 m² et que la distance entre elles ne dépasse pas 30 mètres.

Dans le secteur NL : sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics et les aménagements à usage de loisirs.

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 sauf s'ils sont liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 :**

Bâtiments forestiers : Non règlementé.

Autres constructions :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, en retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique existantes.

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 :**

Bâtiments forestiers : Non règlementé.

Autres constructions :

Toute construction doit s'implanter pour tous ses niveaux, en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

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.

- **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 :

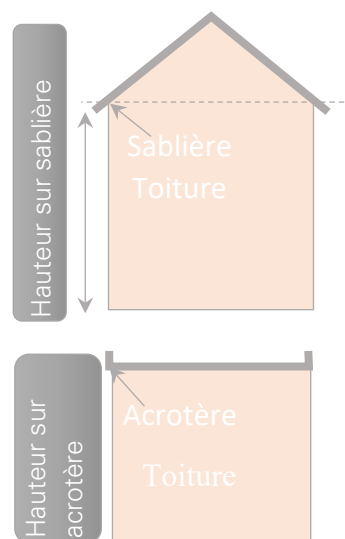
Bâtiments forestiers : 10 mètres.

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

Autres constructions :

- Soit 6 mètres sans excéder R+1 (rez-de-chaussée surmonté d'un étage)
- Soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé si celui présente une hauteur supérieure à 6 mètres
- A hauteur de l'existant pour les extensions ou au niveau refuge en zone inondable
- 4 mètres pour les annexes.

Schémas de principe



Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à ce que le bâtiment atteigne une hauteur maximale de 6 mètres.

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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
- 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.
- 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 masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Secteur NL : non règlementé.

Bâtiments forestiers :

- Façades :

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

Le bardage est autorisé.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Les bâtiments avec des toitures monopentes à un seul versant sont interdits.

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

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 couleurs du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales). Le blanc pur est interdit.

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, encadrement de fenêtres, 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 couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain (voir article 7 des dispositions générales).

Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées à hauteur de 50% de la construction.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Clôtures forestières : Non règlementé.

- Principe général :
 - Les clôtures implantées à plus de 150 mètres d'une habitation doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvage et doivent respecter cumulativement les caractéristiques suivantes :
 - Ne pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune,
 - Une hauteur limitée à 1,20m,
 - Être posées à 30cm du sol,
 - Être en matériaux naturels ou traditionnels.
- En limite avec la zone A (Agricole) et la zone 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 haies mono-spécifiques sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

Secteur NL : non règlementé.

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Elle doit être traitée 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.

Elle est constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur de 0,60m maximum surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou d'un système à claire-voie d'une hauteur de 1 mètre maximum,
- d'une haie composée d'essences locales mélangées (cf art.8 des dispositions communes) doublée ou non d'un grillage.

Les haies monospécifiques sont interdites.

- Les clôtures en limites séparatives :

Secteur NL : non règlementé.

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Elle doit être traitée 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.

Elle est constituée soit :

- d'un mur maçonné,
- d'une haie composée d'essences locales mélangées (cf art.8 des dispositions communes) doublée ou non d'un grillage.

Les haies monospécifiques sont interdites.

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

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, tout arbre abattu devra être remplacé par au moins deux arbres d'essences locales équivalentes (cf art.8 des dispositions communes).

Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être plantés et enherbés.

Espaces boisés classés (article L130-1 du CU)

Les espaces boisés classés identifiés au règlement graphique sont à conserver.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

Toute intervention sur ces espaces boisés doit faire l'objet d'un accord préalable selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

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

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 de caractéristiques suffisantes.

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. Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les logements doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément 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 RESEAU31 en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune et sa notice explicative. La règle de gestion des eaux pluviales diffère en fonction de la trame du zonage des eaux pluviales. Il convient de se référer aux prescriptions correspondantes dans la notice.

Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31, les solutions alternatives intégrées permettant de réutiliser les eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle pour les usages d'irrigation, nettoyage sont possibles.

Néanmoins celles-ci ne constituent pas une alternative au stockage et ne doivent pas être prises en compte dans le dimensionnement des équipements/ouvrages. L'intégration d'un dispositif de réutilisation des eaux pluviales par l'usager ne le dispense pas des déclarations réglementaires au titre de l'arrêté du 21 août 2008 à formuler au titre du rejet des eaux dans le réseau d'assainissement eaux usées le cas échéant.

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.

Nco

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

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

Toutes les constructions sont interdites exceptées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants dans la zone sous réserve qu'elles soient justifiées et qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Nco – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

NCO – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

NCO – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non règlementé.