

4 – Partie réglementaire

4.1 – règlement écrit

Payages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
3 1 1 3 0 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
--	----------

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	10
---	-----------

Zone U.....	11
-------------	----

Zones 1AU	23
-----------------	----

Zones 2AU	32
-----------------	----

Zones A.....	33
--------------	----

Zones N	41
---------------	----

**TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES**

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Montpitol est divisé en 4 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 : cœur de ville,
 - Ub : extensions du cœur de ville,
 - Uc : zones urbanisées discontinues du cœur de ville souvent sous forme d'urbanisation linéaire,
 - Up : équipements publics,
- La zone à urbaniser « 1AU », qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen ou long terme, est divisée en 3 secteurs selon leur localisation :
 - 1AUa : secteur à vocation d'habitat type groupé aux lieu-dit Prats-Vidals,
 - 1AUb et 1AUc : à vocation d'habitat de type pavillonnaire aux lieux-dits Prats-Vidals et route de Verfeil,
 - 1AUe : secteur à vocation d'activités en entrée de village,
- La zone à urbaniser « 2AU », qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à long terme par modification du PLU,
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, est divisée en secteurs :
 - A : terres agricoles,
 - Ap : espaces agricoles d'enjeu paysager à préserver de toute construction,
- La zone naturelle N qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : espaces naturels et forestiers,
 - NI : zone dédiée aux activités nautiques.

ARTICLE 3 : EXTRAIT 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, 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 4 : ARTICLE R 111-4 DU CU :**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Le document graphique repère des sites archéologiques sur lesquels la consultation du service régional de l'archéologie sur toute demande de permis de construire, de démolir, de permis d'aménager et de déclaration préalable en application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 et des dispositions de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme est obligatoire. À ce titre, le service régional de l'archéologie pourra émettre des prescriptions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges archéologiques.

- **ARTICLE 5: LEXIQUE**

➡ LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Annexe

Une annexe est une 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

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un 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.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la 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

L'extension consiste en un 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

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures 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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. 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.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

➡ AUTRES DEFINITIONS

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 trémies qui se rattachent 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, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes 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 s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée.

ARTICLE 6 : PALETTES DE REFERENCE

TEINTES ET MATERIAUX DU MIDI TOULOUSAIN

PALETTE DES TEINTES

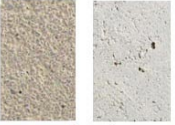
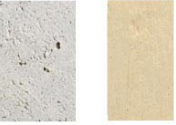
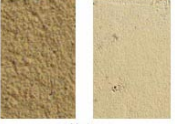
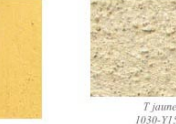
MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTREE ET GARAGES				LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENETRES				PORTES D'ENTREE ET GARAGES					
Gamme des ocres jaunes										
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R		
Gamme des verts jaunes										
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y		
Gamme des verts										
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y		
Gamme des bleus										
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B		
Gamme des rouges foncés										
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R		

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

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
						
tuile cuivre	brique moulée paille	sable roux 1	sable roux 1	ocre clair	T beige clair 1005-Y20R	T grège 3010-Y20R
						
tuile ocre rouge	brique moulée rose	sable roux 2	sable roux 2	ocre roux	T beige 2010-Y20R	T terre 2020-Y25R
						
tuile rouge	brique moulée orangée	sable jaune	sable jaune	ocre jaune	T jaune 1030-Y15R	T paille 2030-Y10R
						
tuile rouge vieillie	brique moulée rouge	sables rose et jaune	sables rose et jaune	ocre orangé	T ocre orangé 3030-Y30R	T ocre rose 2520-Y40R
						
	grès de Fumè	sables gris et jaune	sables gris et jaune	ocre rouge	T rouge brique 2040-Y60R	T rouge foncé 4030-Y30R

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

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

ESSENCES VEGETALES (ARBRES ET PAYSAGES D'AUTAN)

... Liste des Arbres		... Liste des Arbustes, Buissonnants, Lianes, ...	
N°	Nom	Nom scientifique	Feuillage
1	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Caducue
2	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Caducue
3	Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	Caducue
4	Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Marcescent
5	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Caducue
6	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Caducue
7	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Marcescent
8	Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	Persistant
9	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Caducue
10	Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	Caducue
11	Figuier	<i>Ficus carica</i>	Caducue
12	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	Caducue
13	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Caducue
14	Merisier	<i>Prunus avium</i>	Caducue
15	Micocoulier	<i>Celtis australis</i>	Caducue
16	Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>	Caducue
17	Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Caducue
18	Orme caducue	<i>Ulmus minor</i>	Caducue
19	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	Caducue
20	Pin parasol	<i>Pinus pinea</i>	Persistant
21	Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	Caducue
22	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Caducue
23	Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>	Caducue
... Liste des Arbustes, Buissonnants, Lianes, ...		Feuillage	N° Nom
			Nom scientifique
	Caducue	1	Aubépine <i>Crataegus monogyna</i>
	Semi-persistant	2	Bourdaine <i>Frangula alnus</i>
	Persistant	3	Buis <i>Buxus sempervirens</i>
	Caducue	4	Chèvrefeuille <i>Lonicera periclymenum</i>
	Caducue	5	Cognassier <i>Cydonia oblonga</i>
	Caducue	6	Cornouiller <i>Cornus sanguinea</i>
	Caducue	7	Eglantier <i>Rosa canina</i>
	Caducue	8	Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i>
	Caducue	9	Genêt à balais <i>Cytisus scoparius</i>
	Persistant	10	Genévrier <i>Juniperus communis</i>
	Persistant	11	Laurier noble <i>Laurus nobilis</i>
	Persistant	12	Laurier tin <i>Viburnum tinus</i>
	Persistant	13	Lierre <i>Hedera helix</i>
	Caducue	14	Lilas commun <i>Syringa vulgaris</i>
	Persistant	15	Nerprun alaterne <i>Rhamnus alaternus</i>
	Caducue	16	Noisetier <i>Corylus avellana</i>
	Caducue	17	Poirier commun <i>Pyrus communis</i>
	Caducue	18	Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i>
	Caducue	19	Prunellier <i>Prunus spinosa</i>
	Caducue	20	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>
	Semi-persistant	21	Troène des bois <i>Ligustrum vulgare</i>
	Caducue	22	Viorne lantane <i>Viburnum lantana</i>

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zone U

Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, 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.

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

⇒ *SECTEUR UP :*

- Habitation,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Dans les espaces repérés « parcs » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme les constructions nouvelles auront une surface de plancher maximale de 20 m² par unité foncière.

⇒ *SECTEUR UB :*

Dans les espaces couverts par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Entrée du Village » sont autorisés les constructions et aménagement à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

⇒ *SECTEUR UC :*

Sont autorisées les constructions et installation à destination d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 60 m² de surface de plancher et à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement,
- les carrières.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sans objet.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

⇒ *SECTEUR UA*

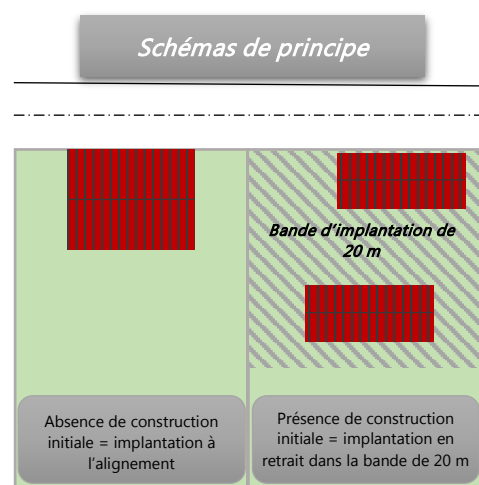
→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions devront être implantées en bordure de voie publique, à l'alignement existant ou avec un même recul que les constructions limitrophes.

Dans le cas où une construction est déjà implantée à l'alignement de l'emprise publique, toute construction nouvelle à usage de logement, doit être implantée dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement sur la voie publique.

Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites, en conservant leur recul initial.

Les annexes à l'habitation devront être implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.



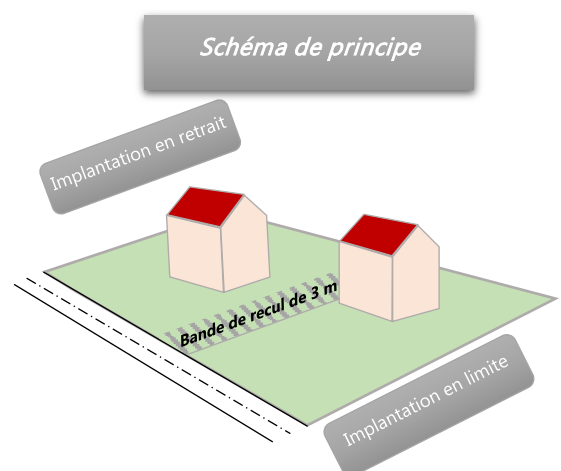
→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

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

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.



→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres.

Dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation : la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

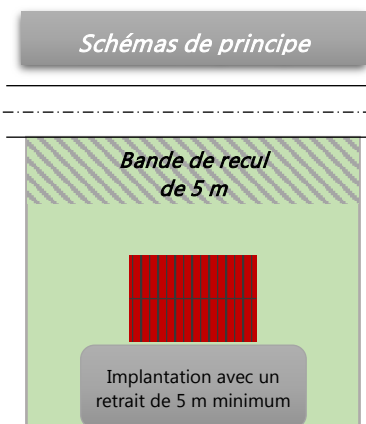
⇒ *SECTEUR UB :*

→ **Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique ou privée.

Les piscines devront être implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique ou privée.

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront être implantées avec le même recul que la construction principale.

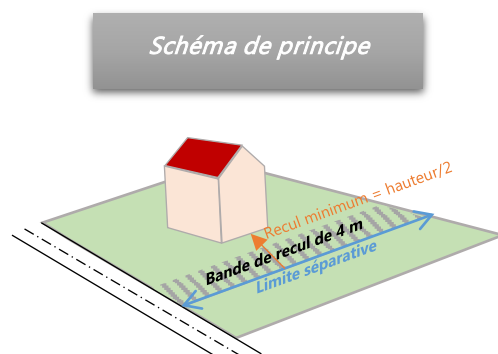


→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

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

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

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.



→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres.

Dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 10 mètres.

⇒ *SECTEUR UC :*

→ **Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie CD 30,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

Les piscines devront être implantées avec un recul par rapport à l'alignement sur la voie publique égal au moins à :

- 10 mètres par rapport à la voie CD 30
- 5 mètres par rapport aux autres voies

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

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

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

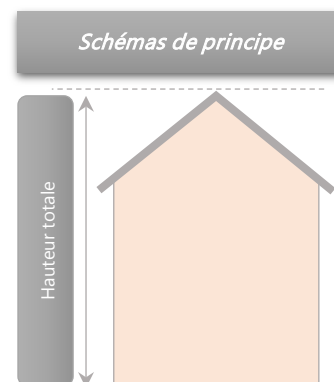
La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres.

Dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 10 mètres.

⇒ *SECTEUR UP : NON REGLEMENTE*

B.1.b Hauteur des constructions

Rappel : 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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



⇒ **SECTEURS UA :**

La hauteur totale maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :

- soit 7 mètres,
- soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé,

⇒ **SECTEURS UB :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder rez-de-chaussée surmonté d'un étage ou :

- 7 mètres au faîtage,
- 5 mètres à l'acrotère.

⇒ **SECTEURS UC :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :

- 5 mètres au faîtage,
- 4 mètres à l'acrotère.

⇒ **SECTEUR UP :** non réglementé

B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ **SECTEURS UA :**

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

⇒ **SECTEURS UB :**

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

⇒ *SECTEURS UC :*

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

⇒ *SECTEUR UP :* non règlementé

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

⇒ *SECTEUR UA :*

→ Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.

Les toit-terrasses sont interdits.

Les couvertures seront conformes celles de la palette du Midi Toulousain (article 6 des dispositions générales).

→ Façades :

Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites.

Les teintes des enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette du Midi Toulousain (article 6 des dispositions générales).

Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite.

Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.

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

Toute imitation de matériaux est interdite.

Les menuiseries de couleur vive sont interdites.

→ Caractéristiques architecturales des clôtures :

Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par :

- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal,
- Soit un mur bâti enduit d'une teinte conforme à la construction principale ou en briques pleines apparentes, dans tous les cas surmontés d'un couronnement.

Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement en briques foraines pleines. Les couleurs vives sont interdites.

⇒ *SECTEURS UB ET UC :*

→ **Toitures :**

Les toitures doivent être en tuiles canal ou en tuiles à emboîtement à grande courbure et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

Les toit-terrasses sont autorisés dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation.

Les couvertures seront conformes à celles de la palette des matériaux du Midi Toulousain (article 6 des dispositions générales).

→ **Façades :**

Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites.

Les teintes des enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette des matériaux du Midi Toulousain (article 6 des dispositions générales).

Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques ou soulignés en enduit définition différente.

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

Toute imitation de matériaux est interdite.

Les menuiseries de couleur vive sont interdites.

→ **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées par :

- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal,
- Soit un soubassement maçonné enduit d'une teinte conforme à la construction principale, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,60 m, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,60 m et pouvant être doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 m.

Les limites de propriété en interface avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) seront plantées d'une haie vive, l'édification de mur maçonné y est interdite.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU ne peuvent être démolis, et en cas de rénovation doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les végétaux choisis (haies, stationnement, jardin et parc) devront être issus de la palette végétale des essences locales « Pays'arbres » (cf. dispositions générales).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain de l'unité foncière non construite.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

⇒ *SECTEURS UA ET UP : NON REGLEMENTE*

⇒ *SECTEURS UB ET UC:*

Un minimum de 50 % de l'unité foncière sera maintenue en pleine terre.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

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.

B.4 Stationnement

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

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

⇒ *SECTEUR UA :*

- Logement :

Il est exigé 2 places de stationnement par logement pour :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Commerces, bureaux, hébergement hôtelier :

Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée.

- Artisanat :

Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

⇒ *SECTEURS UB ET UC :*

- Logement :

Il est exigé 2 places de stationnement par logement

- Commerces, bureaux, hébergement hôtelier :

Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée.

- Artisanat :

Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

⇒ *SECTEUR UP : NON REGLEMENTE.*

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et devront être réalisés sous forme de connexion sécurisée sur le réseau routier départemental.

Les accès se feront sur une autre voie que le CD 30, sauf pour usage agricole ou usage lié à l'exploitation de la route.

Les accès créés auront une largeur minimale de 3,5 m.

Secteur Up: les connexions réalisées sur le réseau routier départemental seront sécurisées

C.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les créations des voies nouvelles seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP et avec les principes figurant dans la coupe de voirie intégrée dans les OAP.

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

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

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

C.2.b Eaux usées

L'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

C.2.c Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accentuent pas significativement le risque de débordement en aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

C.2.d Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Zones 1AU

Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, 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.

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.

⇒ *DANS LES SECTEUR 1AUa, 1AUb ET 1AUc :*

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau.

⇒ *DANS LE SECTEUR 1AUe :*

Les piscines sont interdites.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières :

Sont autorisés les constructions et aménagement à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU et selon les modalités d'ouverture à l'urbanisation suivantes (art. R151-20 du CU):

- Secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe : lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Secteur 1AUc : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP.

⇒ *DANS LE SECTEUR 1AUe :*

Sont autorisées les constructions à destination de logement à condition qu'il s'agisse de logement de fonction nécessaire à l'activité justifié par un besoin de présence permanente sur

place, d'être intégré au bâtiment principal d'activité et d'avoir une surface de plancher n'excédant pas 80 m².

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou enregistrement,
- les carrières.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sans objet.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

⇒ *SECTEUR 1AUA :*

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

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique,
- Soit avec un recul situé entre 5 mètres et 10 mètres.

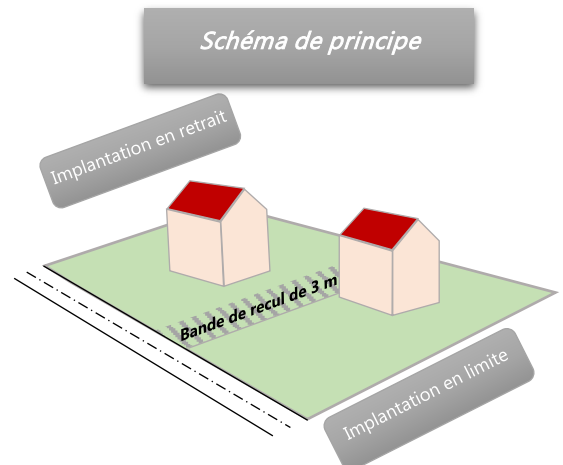
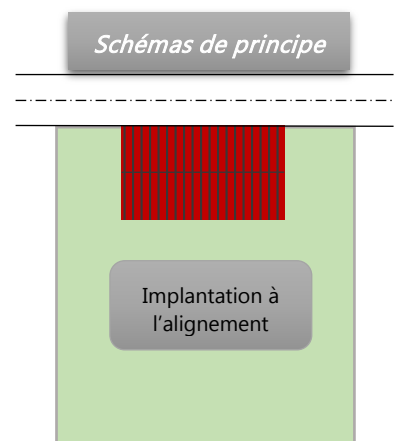
Les piscines devront être implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer qu'elles soient publiques ou privées.

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

Les constructions seront implantées :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport la limite séparative.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives



→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

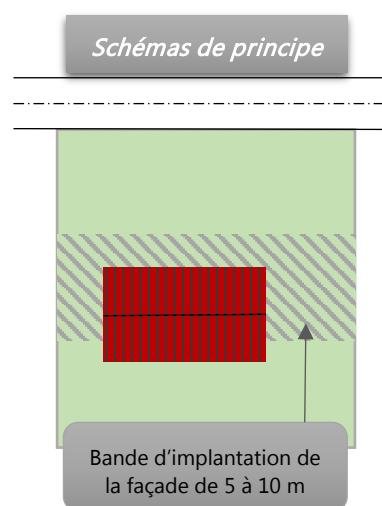
Non réglementé.

⇒ *SECTEURS 1AUB, 1AUC ET 1AUE :*

→ **Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :**

La façade principale des constructions devra être implantée avec un recul situé entre 5 mètres et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer qu'elles soient publiques ou privées.

Les annexes et les piscines (excepté en dans le secteur 1AUE où les piscines sont interdites) devront être implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer qu'elles soient publiques ou privées.

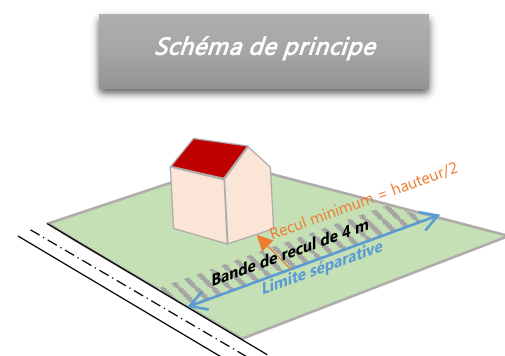


→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative pour une longueur de façade n'excédant pas 10 m et une hauteur de 3.5 m maximum sur ladite limite,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, excepté en dans le secteur 1AUE où les piscines sont interdites.



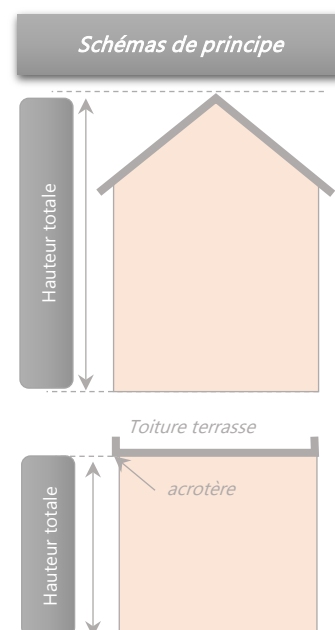
→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres.

Dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 10 mètres.

B.1.b Hauteur des constructions

***Rappel :** 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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*



⇒ **SECTEUR 1AUA :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder rez-de-chaussée surmonté d'un étage ou :

- 7 mètres au faîtage,
- 6 mètres à l'acrotère.

⇒ **SECTEURS 1AUB, 1AUC ET 1AUE :**

La hauteur totale maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère.

B.1.c Emprise au sol et densité

La densité des opérations d'ensemble devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

⇒ **SECTEUR 1AUA :**

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

⇒ **SECTEURS 1AUB, 1AUC ET 1AUE :**

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

→ Toitures :

Les toitures pentues doivent être en tuiles canal ou en tuiles à emboîtement à grande courbure et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.

Les couvertures seront conformes à celles de la palette des matériaux du Midi Toulousain (article 6 des dispositions générales).

Les toit-terrasses sont autorisés dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation.

→ Façades :

Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites.

Les teintes des enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette des matériaux du Midi Toulousain (article 6 des dispositions générales).

Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques ou soulignés en enduit définition différente.

Les bardages bois seront admis en parois des constructions non habitables ou parties non habitables des constructions.

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

Toute imitation de matériaux est interdite.

Les menuiseries de couleur vive sont interdites.

→ Caractéristiques architecturales des clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être constituées par :

- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal,
- Soit un soubassement maçonné enduit d'une teinte conforme à la construction principale, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,60 m, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,60 m et pouvant être doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 m.

Les limites de propriété en interface avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) seront plantées d'une haie vive, l'édification de mur maçonné y est interdite.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

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

Les végétaux choisis (haies, stationnement, jardin et parc) devront être issus de la palette végétale des essences locales « Pays'arbres » (cf. dispositions générales).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain de l'unité foncière non construite.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

Un minimum de 50 % de l'unité foncière sera maintenue en pleine terre.

B.4 Stationnement

- Logement :

Il est exigé 2 places de stationnement par logement créé (stationnement privatif), auxquelles est ajoutée la création de places de stationnement sur la partie accessible à l'ensemble des occupants (parties communes) à hauteur d'une place pour 2 logements.

- Commerces, bureaux, hébergement hôtelier :

Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée.

- Artisanat :

Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et devront être réalisés sous forme de connexion sécurisée sur le réseau routier départemental.

Les accès se feront sur une autre voie que le CD 30, sauf pour usage agricole ou usage lié à l'exploitation de la route.

Les accès créés auront une largeur minimale de 3,5 m.

C.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les créations des voies nouvelles seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP et avec les principes figurant dans la coupe de voirie intégrée dans les OAP.

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

Secteur 1AUC : les connexions réalisées sur le réseau routier départemental seront sécurisées

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

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

C.2.b Eaux usées

L'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

C.2.c Eaux pluviales

Les indications mentionnées dans les OAP concernant la gestion des eaux pluviales seront reprises dans les projets, notamment la préservation des exutoires existants.

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

C.2.d Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Le génie civil anticipant la connexion des constructions et quartiers à aménager aux réseaux de communication électronique, notamment Très Haut Débit, est obligatoire.

Des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public et/ou privé jusqu'à la parcelle à desservir.

Zones 2AU

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Toutes les constructions sont interdites exceptées celles mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sans objet.

Zones A

Rappel : Le document graphique repère des sites archéologiques sur lesquels la consultation du service régional de l'archéologie sur toute demande de permis de construire, de démolir, de permis d'aménager et de déclaration préalable en application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 et des dispositions de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme est obligatoire. À ce titre, le service régional de l'archéologie pourra émettre des prescriptions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges archéologiques.

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Sont interdites les destinations du sol suivantes, à l'exception des changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du CU :

- Les constructions nouvelles à vocation d'habitation,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *ZONE INONDABLE :*

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables, sont interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC),
- La création de nouveaux campings et aires d'accueil des gens du voyage,
- Les sous-sol (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).

⇒ *SECTEUR AP :*

Est interdite toute nouvelle construction ou installation.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ *DANS LE SECTEUR A :*

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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 extensions des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 % et 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation du PLU,
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 60 m² d'emprise au sol.

⇒ *ZONE INONDABLE :*

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

En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées :

- les serres tunnels à condition :
 - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de permettre la transparence hydraulique
 - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - d'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - de ne pas créer de logement nouveau.
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives (cas des STECAL), à condition
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10 m² par parcelle d'usage (cas des STECAL).

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

- les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les locaux techniques associés,

- les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives (cas des STECAL), à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise
- les extensions des bâtiments de sports et de loisirs,
- les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-11 2° dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10m² par parcelle d'usage (cas des STECAL).

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables :

- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal de l'écoulement des eaux, une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme proche du carré,
- les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.
- les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :
- en aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel.
- En aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher + 1 m ou +0.5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les usages et affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisées :

- les installations classées pour l'environnement (ICPE) elles sont nécessaires à l'activité agricole,

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

A.5 Changement de destination

Le changement de destination des constructions existantes liées à une construction principale à usage de logement est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du CU sont autorisés sous réserve de la capacité des réseaux.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

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

Les constructions à usage de logement et leurs annexes doivent être implantées à une distance minimale de :

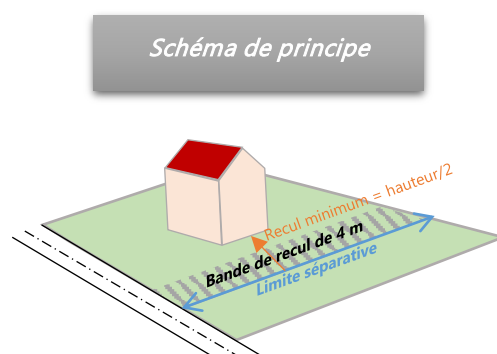
- 30 mètres par rapport à l'axe du CD 30,
- 20 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.



Les extensions des constructions existantes pourront être implantées avec le même recul que la construction principale à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

→ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.



Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 5 m de la berge du cours d'eau.

Au-delà, le plancher bas des constructions sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau jusqu'à une distance de 25 m du cours d'eau.

→ **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 mesurée en tous points du bâtiment.

B.1.b Hauteur des constructions

***Rappel :** 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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :

- 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère pour des constructions à usage de logement,
- 10 mètres pour des bâtiments agricoles.

Pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles des dépassements de hauteur seront autorisés.

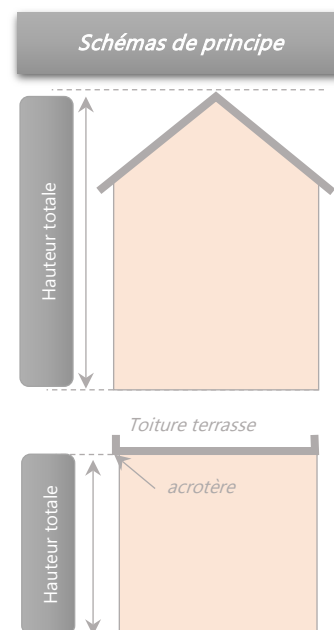
En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, la hauteur de la construction initiale pourra être maintenue.

B.1.c Emprise au sol et densité

Les extensions des constructions existantes à usage de logement à l'approbation du PLU n'excéderont pas 50 % de la surface de plancher existante sans dépasser 50 m² d'emprise au sol.

La construction d'annexes à la construction principale (hors piscine) n'excèdera pas 60 m² d'emprise au sol.

Non réglementé pour les bâtiments agricoles.



B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Constructions à vocation de logement et leurs annexes :

→ Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles canal ou en tuiles à emboîtement à grande courbure et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

Les toit-terrasses sont interdits.

Les couvertures seront conformes à celles de la palette des matériaux du Midi Toulousain (article 6 des dispositions générales).

→ Façades :

Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites.

Les teintes des enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette des matériaux du Midi Toulousain (article 6 des dispositions générales).

Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques ou soulignés en enduit définition différente.

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

Toute imitation de matériaux est interdite.

Les menuiseries de couleur vive sont interdites.

→ Caractéristiques architecturales des clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être constituées par :

- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal,
- Soit un soubassement maçonné enduit d'une teinte conforme à la construction principale, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,60 m, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,60 m et pouvant être doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 m.

Les limites de propriété en interface avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) seront plantées d'une haie vive, l'édification de mur maçonné y est interdite.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU ne peuvent être démolis, et en cas de rénovation doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les végétaux choisis (haies, stationnement, jardin et parc) devront être issus de la palette végétale des essences locales « Pays'arbres » (cf. dispositions générales).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

Un minimum de 50 % de l'unité foncière sera maintenue en pleine terre.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

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 et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'égagage.

B.3.d Prescriptions concernant les éléments de continuités écologiques (article L 151-23)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'égagage.

B.4 Stationnement

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

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

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et devront être réalisés sous forme de connexion sécurisée sur le réseau routier départemental.

Les accès se feront sur une autre voie que le CD 30, sauf pour usage agricole ou usage lié à l'exploitation de la route.

Les accès créés auront une largeur minimale de 3,5 m.

C.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

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

C.2.b Eaux usées

L'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

C.2.c Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Zones N

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites **Dans tous les secteurs :**

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- La création de logement nouveau,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *ZONE INONDABLE :*

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables, sont interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC),
- La création de nouveaux campings et aires d'accueil des gens du voyage,
- Les sous-sol (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).

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises **à des conditions particulières**

⇒ *SECTEUR N :*

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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 extensions des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 % et 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation du PLU,
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 60 m² d'emprise au sol.

⇒ *SECTEUR NL :*

Dans le secteur NL ne sont autorisées que les constructions et installations liées aux loisirs (bâtiments techniques ou d'activités nautiques, vestiaires).

⇒ *ZONE INONDABLE :*

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

En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées :

- les serres tunnels à condition :
 - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de permettre la transparence hydraulique
 - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - d'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - de ne pas créer de logement nouveau.
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives (cas des STECAL), à condition
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10 m² par parcelle d'usage (cas des STECAL).

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

- les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les locaux techniques associés,
- les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives (cas des STECAL), à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise
- les extensions des bâtiments de sports et de loisirs,
- les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-11 2° dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10m² par parcelle d'usage (cas des STECAL).

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables :

- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal de l'écoulement des eaux, une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme proche du carré,
- les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.
- les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :
- en aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel.
- En aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher + 1 m ou +0.5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les usages et affections suivantes :

- les terrains de campings 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.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisées les installations classées pour l'environnement (ICPE) si elles sont nécessaires à l'activité forestière.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

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

Les constructions à usage de logement et leurs annexes doivent être implantées à une distance minimale de :

- 30 mètres par rapport à l'axe du CD 30,
- 20 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les extensions des constructions existantes pourront être implantées avec le même recul que la construction principale à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

Schémas de principe

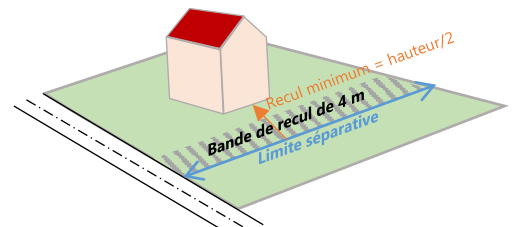


→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

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

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Schéma de principe



Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 5 m de la berge du cours d'eau.

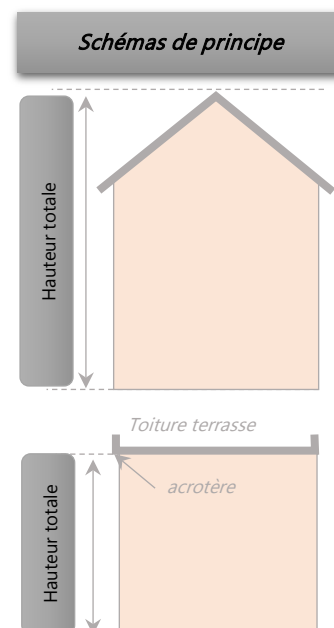
Au-delà, le plancher bas des constructions sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau jusqu'à une distance de 25 m du cours d'eau.

→ **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.

B.1.b Hauteur des constructions

Rappel : 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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :

- 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère pour des constructions à usage de logement,
- 10 mètres pour des bâtiments agricoles.

Pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles des dépassements de hauteur seront autorisés.

En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, la hauteur de la construction initiale pourra être maintenue.

⇒ *SECTEUR NL :*

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 6 mètres.

B.1.c Emprise au sol et densité

Les extensions des constructions existantes à usage de logement à l'approbation du PLU n'excéderont pas 50 % de la surface de plancher existante sans dépasser 50 m² d'emprise au sol.

La construction d'annexes à la construction principale (hors piscine) n'excèdera pas 60 m² d'emprise au sol.

Non règlementé pour les bâtiments agricoles.

⇒ *SECTEUR NL :*

L'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m² de surface de plancher.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Constructions à vocation de logement et leurs annexes :

→ **Toitures :**

Les toitures doivent être en tuiles canal ou en tuiles à emboitement à grande courbure et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.

Les toit-terrasses sont interdits.

Les couvertures seront conformes à celles de la palette des matériaux du Midi Toulousain (article 6 des dispositions générales).

→ **Façades :**

Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites.

Les teintes des enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette des matériaux du Midi Toulousain (article 6 des dispositions générales).

Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques ou soulignés en enduit de finition différente.

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

Toute imitation de matériaux est interdite.

Les menuiseries de couleur vive sont interdites.

→ **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Les clôtures sur rue doivent être constituées par :

- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal,
- Soit un soubassement maçonné enduit d'une teinte conforme à la construction principale, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,60 m, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,60 m et pouvant être doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 m.

Les limites de propriété en interface avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) seront plantées d'une haie vive, l'édification de mur maçonné y est interdite.

⇒ *SECTEUR NL : NON REGLEMENTE.*

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU ne peuvent être démolis, et en cas de rénovation doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les végétaux choisis (haies, stationnement, jardin et parc) devront être issus de la palette végétale des essences locales « Pays'arbres » (cf. dispositions générales).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

Un minimum de 50 % de l'unité foncière sera maintenue en pleine terre.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

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 et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

B.3.d Prescriptions concernant les éléments de continuités écologiques (article L 151-23)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet de défrichage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de coupe.

B.4 Stationnement

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

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

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et devront être réalisés sous forme de connexion sécurisée sur le réseau routier départemental.

Les accès se feront sur une autre voie que le CD 30, sauf pour usage agricole ou usage lié à l'exploitation de la route.

Les accès créés auront une largeur minimale de 3,5 m.

C.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les créations des voies nouvelles seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP et avec les principes figurant dans la coupe de voirie intégrée dans les OAP.

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

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

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

C.2.b Eaux usées

L'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

C.2.c Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.