

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DE-LAGES



P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

4 – Partie réglementaire

4.1 – Règlement écrit

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le :

29/10/2018

Approuvée le :

17/07/2019

Visa

Date :

Signature :



Paysages

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

4.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	11
Zone U.....	12
Zone 1AU.....	19
Zones A.....	26
Zone N.....	33

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

• **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Pierre de Lages.

• **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de la commune de Saint Pierre de Lages 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 et quartier des Roussillous,
 - Uc : urbanisation linéaire aux abords de la RD1,
- La zone à urbaniser « 1AU », qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme, elle est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- 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 compte un secteur Nzh correspondant aux zones humides à préserver.

• **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 : 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 :***

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 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 plan de zonage du Plan Local d'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 secteurs de mixité sociale au de l'article L151-15 du code de l'urbanisme***

Le document graphique délimite des secteurs dans lesquels un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- ***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, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- ***Bâti identifié article L151-19 du code de l'urbanisme***

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.

- ***Eléments de paysage identifiés article L 151-19 du code de l'urbanisme***

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.

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.

- *Espaces contribuant aux continuités écologiques protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme*

Le règlement graphique repère des linéaires de végétaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les coupes et abatages des haies et éléments végétaux constitutifs des continuités écologiques repérés au titre de l'art. L151-23 du CU sur le document graphique sont soumis à déclaration préalable.

Suite à abattage les conditions de replantation devront poursuivre l'objectif de protection paysagère et de continuité écologique.

• **ARTICLE 5 : RAPPEL**

1) CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à Déclaration Préalable sur l'ensemble du territoire communal.

2) RISQUES NATURELS

Le territoire de la commune de Saint Pierre de Lages est concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 18/04/2016, servitude d'utilité publiques dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

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

En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

3) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les ouvrages techniques, équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions réglementaires de chaque zone.

➡ **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.

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.

Hauteur

La hauteur 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 faitage 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.

En cas de terrains en pente, la hauteur définie par le règlement pourra être majorée de la différence altimétrique au niveau du terrain avant travaux entre le point le plus bas et le plus haut au niveau de l'implantation du futur bâtiment et dans la limite de 1 m.

• **ARTICLE 7 : 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				
<i>Gamme des ocres jaunes</i>									
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R	
<i>Gamme des verts jaunes</i>									
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y	
<i>Gamme des verts</i>									
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y	
<i>Gamme des bleus</i>									
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B	
<i>Gamme des rouges foncés</i>									
	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	
		finition brossée	finition lissée			
<i>tuile cuivre</i>	<i>brique moulée paille</i>					
<i>tuile ocre rouge</i>	<i>brique moulée rose</i>					
<i>tuile rouge</i>	<i>brique moulée orangée</i>					
<i>tuile rouge vieillie</i>	<i>brique moulée rouge</i>					
	<i>grès de Furne</i>					

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zone U

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

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

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

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

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

- Artisanat et commerce de détail dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum,
- Bureau dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum.

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

Sont interdites les affectations suivantes :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et matériaux,
- les carrières.

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

Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatible avec la vie des espaces urbanisés.

Pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre aux destinations et sous-destinations autorisées et répondre aux besoins de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que 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 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les espaces identifiés comme secteurs à programme de logements en mixité sociale sur le document graphique au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations comporteront une part minimale de 50 % de logements sociaux (LLS ou PSLA).

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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 :

Toute construction doit être édifiée :

- à au moins 6 m de la limite d'emprise publique de la RD 1,
- à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique des autres routes départementales,
- à au moins 3 mètres de la limite des autres emprises publiques et autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

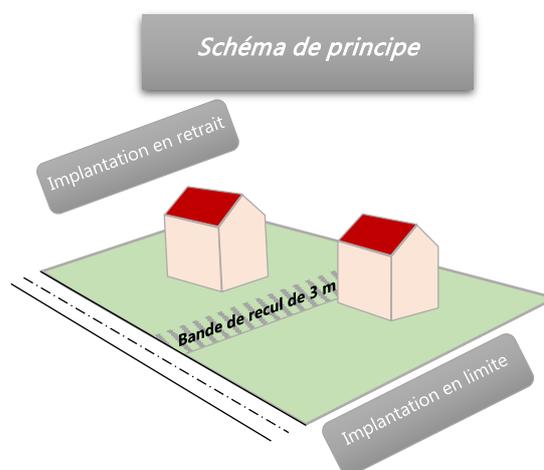
- pour des raisons de composition urbaine,
 - pour des raisons de sécurité,
 - en cas d'extension d'une construction existante qui pourra être autorisé avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

⇒ *SECTEUR UA :*

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

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

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.



⇒ *SECTEUR UB :*

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- Soit en limite séparative à la condition que cette construction ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur hors tout sur ladite limite,
- Soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 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

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :
Non règlementé.

B.1.b Hauteur des constructions

⇒ *SECTEURS UA :*

La hauteur des constructions, calculée depuis à la sablière et/ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 7.5 mètres.

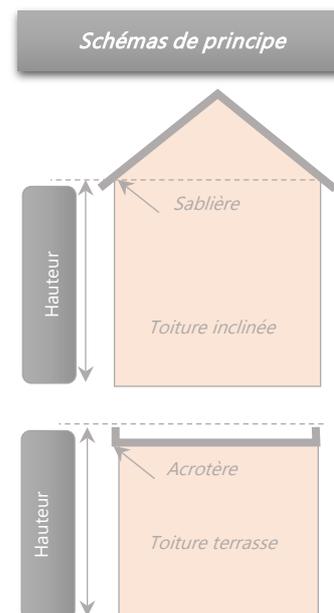
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du PLU.

⇒ *SECTEURS UB ET UC:*

La hauteur des constructions, calculées depuis à la sablière et/ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 7.5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas d'une construction en limite séparative, la hauteur ne pourra excéder 3,50 m sur la limite séparative.



B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ *SECTEURS UA*

Non règlementé.

⇒ *SECTEURS UB :*

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

⇒ *SECTEURS UC :*

L'emprise au sol totale des constructions principales ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes à créer à compter de la date d'approbation du PLU ne peut excéder 60 m² cumulés.

Non règlementé pour les piscines.

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

B.2.a Caractéristiques architecturales des constructions

- Toitures :

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 20 % et 35 %.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures pentues seront réalisées en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle ou à emboîtement grande courbure. Elles seront à dominante rouge, le panachage est autorisé.

Les tuiles de couleur foncée (gamme des noirs et gris) sont interdites.

Les toitures terrasses ou toitures en couverture de type métalliques sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural de caractère.

- Façades :

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

Les enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette des matériaux du Midi Toulousain (STAP 31). Les enduits de couleur blanche sont interdits. Il sera privilégié l'application grattée ou talochée.

Est interdite toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages, ...), tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

- Clôtures :

⇒ *SECTEURS UA ET UB :*

Les clôtures sur rue en limite sur la RD 1 seront constituées par :

- Soit un mur bâti enduit d'une teinte conforme à la construction principale ou en briques pleines apparentes d'une hauteur maximale de 1.80m,
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les autres clôtures sur rue seront constituées par :

- Soit un soubassement maçonné enduit d'une teinte conforme à la construction principale, d'une hauteur maximale de 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
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées par :

- Soit un mur bâti enduit d'une teinte conforme à la construction principale pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 m et pouvant être doublé d'une haie vive
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

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

⇒ *SECTEURS UC :*

Les clôtures sur rue en limite sur la RD 1 seront constituées par une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les autres clôtures sur rue seront constituées par :

- Soit un soubassement maçonné enduit d'une teinte conforme à la construction principale, d'une hauteur maximale de 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
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées par :

- Soit un mur bâti enduit d'une teinte conforme à la construction principale pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 m et pouvant être doublé d'une haie vive
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les limites de propriété en interface avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) seront plantées d'une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal, 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

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.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

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

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

En cas d'occupation à destination d'activités, haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal, sera plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat, afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

B.3.b Continuités et corridors écologiques

Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L151-23 du CU.

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

- L'arrachage est interdit sauf si l'état sanitaire le justifie.
- Toute intervention sur ces éléments est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

B.3.c Espaces non-imperméabilisés

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

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.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. 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 aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, aucune opération ne peut prendre accès directement sur la RD1 hors agglomération, même en cas de préexistence d'un accès à des terres agricoles.

C.1.b Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif devront réserver la possibilité d'un bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer, tels que ceux affectés à la lutte contre l'incendie ou à l'enlèvement des ordures ménagères.

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers sera exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics, excepté si une impossibilité technique justifiée empêche sa réalisation.

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.

C.2.b Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial existant.

Le raccordement au réseau communal d'assainissement collectif est obligatoire. En absence de ce réseau, l'assainissement non collectif est autorisé. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

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.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

C.2.d Autres réseaux

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

C.2.e Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie. Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

Zone 1AU

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

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

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

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

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU et qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble couvrant chaque secteur : 1AU, 1AUa et 1AUb.

Le secteur 1AUb pourra être aménagé dès lors qu'au moins 50 % des ouvertures de chantier du secteur 1AUa auront été déposées en Mairie.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

- Artisanat et commerce de détail dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum,
- Bureau dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum.

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

Sont interdites les affectations suivantes :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et matériaux,
- les carrières.

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

Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatible avec la vie des espaces urbanisés.

Elles doivent correspondre aux destinations et sous-destinations autorisées et répondre aux besoins de la zone.

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

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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 :

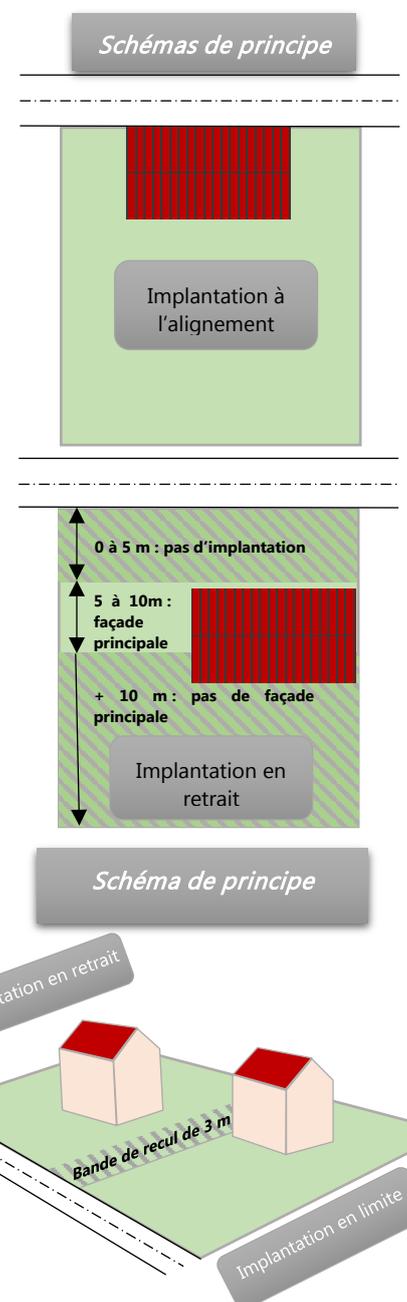
La façade principale des constructions sera implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer,
- Soit avec un recul situé entre 5 mètres et 10 mètres des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

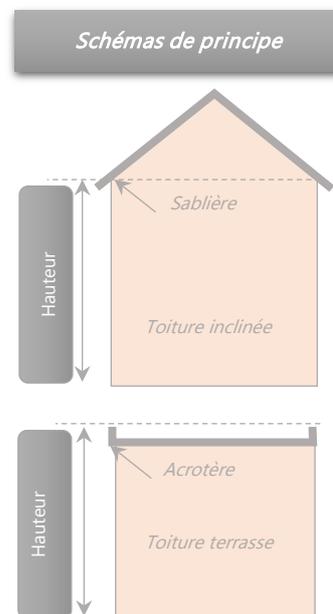
- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.



- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Non réglementé.

B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, calculée depuis la sablière et/ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 7.5 mètres.



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.

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

B.2.a Caractéristiques architecturales des constructions

- **Toitures :**

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 20 % et 35 %.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures pentues seront réalisées en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle ou à emboîtement grande courbure. Elles seront à dominante rouge, le panachage est autorisé.

Les tuiles de couleur foncée (gamme des noirs et gris) sont interdites.

Les toitures terrasses ou toitures en couverture de type métalliques sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural de caractère.

- **Façades :**

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

Les enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette des matériaux du Midi Toulousain (STAP 31). Les enduits de couleur blanche sont interdits. Il sera privilégié l'application grattée ou talochée.

Est interdite toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...), tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Les clôtures sur rue en limite sur la RD 1 seront constituées par :

- Soit un mur bâti enduit d'une teinte conforme à la construction principale ou en briques pleines apparentes d'une hauteur maximale de 1.80m,
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les autres clôtures sur rue seront constituées par :

- Soit un soubassement maçonné enduit d'une teinte conforme à la construction principale, d'une hauteur maximale de 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
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées par :

- Soit un mur bâti enduit d'une teinte conforme à la construction principale pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 m et pouvant être doublé d'une haie vive
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les limites de propriété en interface avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) seront plantées d'une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal, 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.

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

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

En cas d'occupation à destination d'activités, haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal, sera plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat, afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

L'aménagement des dispositifs aériens de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention, ...) fera l'objet d'un traitement paysager.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

L'éco-aménagement sera privilégié pour les espaces libres et les espaces communs en recherchant la limitation à l'imperméabilisation des sols.

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.

- 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.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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 aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

C.1.b Voiries :

Les créations des voies nouvelles seront compatibles avec les dispositions prévues dans les OAP et avec les principes figurant dans la coupe de voirie intégrée dans les OAP.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) devront réserver la possibilité d'un bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer.

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers sera exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Ces cheminements seront réalisés dans le respect des OAP.

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.

C.2.b Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial existant.

Le raccordement au réseau communal d'assainissement collectif est obligatoire.

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 et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

L'aménagement des dispositifs aériens de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention, ...) est à privilégier et fera l'objet d'un traitement paysager.

C.2.d Autres réseaux

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

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

C.2.a Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie. Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

Zones A

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

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

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 :

- La création de logement nouveau non lié à une exploitation agricole,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *SECTEUR AP :*

Sont interdites toute nouvelle construction et installation à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Pour rappel :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions du PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

⇒ *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 70 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (existant et extension),
- 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 50 m² d'emprise au sol.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

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 et matériaux,
- 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) si 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 destination 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 équipements publics, aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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 :

Toute construction doit être édifiée :

- à au moins 6 m de la limite d'emprise de la RD 1,
- à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des autres routes départementales,

- à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des autres emprises publiques et autres voies.

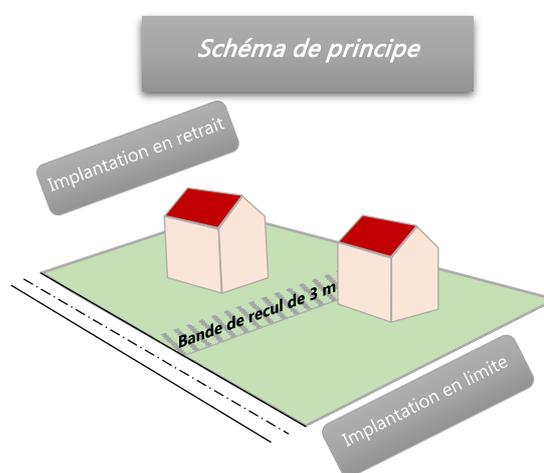
Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour des raisons de composition urbaine,
- pour des raisons de sécurité
- en cas d'extension d'une construction existante qui pourra être autorisé avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction à destination de logement ou d'annexe au logement peut être implantée :

- Soit en limite séparative à la condition que cette construction ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur hors tout sur ladite limite,
- Soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.



Des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'extension des constructions existantes qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une construction principale à destination d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 20 mètres maximum.

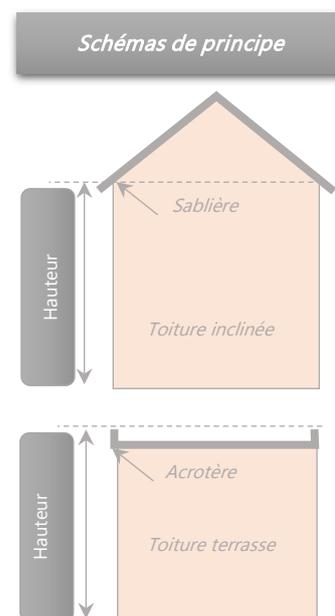
B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, calculée depuis la sablière et/ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :

- Constructions agricoles : 10 mètres
- Autres constructions :
 - 7.5 mètres pour les constructions principales,
 - 4 mètres pour les annexes,
 - Dans le cas d'une construction en limite séparative, la hauteur ne pourra excéder 3,50 m sur la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du PLU.

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 destination de logement à l'approbation du PLU n'excéderont pas 50 % de la surface de plancher existante sans dépasser 70 m² d'emprise au sol.

La construction d'annexes à la construction principale (hors piscine) n'excèdera pas 50 m² d'emprise au sol.

Non règlementé pour les bâtiments agricoles.

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

B.2.a Caractéristiques architecturales des constructions

⇒ *CONSTRUCTIONS A VOCATION DE LOGEMENT ET LEURS ANNEXES :*

- Toitures :

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente maximum de comprise entre 20 % et 35 %.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures pentues seront réalisées en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle ou à emboîtement grande courbure. Elles seront à dominante rouge, le panachage est autorisé.

Les tuiles de couleur foncée (gamme des noirs et gris) sont interdites.

Les toitures terrasses ou toitures en couverture de type métalliques sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural de caractère.

- Façades :

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

Les enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette des matériaux du Midi Toulousain (STAP 31). Les enduits de couleur blanche sont interdits. Il sera privilégié l'application grattée ou talochée.

Est interdite toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages, ...), tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

- 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 maximale de 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.

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

⇒ *CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE :*

- Toitures :

Les toitures monopentes sont interdites.

Les toitures auront une pente comprise entre 20 % et 35 %.

- Façades :

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

Pour les bâtiments en maçonnerie traditionnelle, les enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette des matériaux du Midi Toulousain (STAP 31). Les enduits de couleur blanche sont interdits

Les bâtiments en bardage seront composés de façades dans les tons mats et dans les gammes de couleur foncées des bruns, gris, verts. Le blanc est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés.

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.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

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

Tout bâtiment agricole visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnants devra être végétalisé : une haie champêtre pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.

B.3.b Continuités et corridors écologiques

Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L151-23 du CU.

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

- L'arrachage est interdit sauf si l'état sanitaire le justifie.
- Toute intervention sur ces éléments est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

B.3.c Espaces non-imperméabilisés

Dans les unités foncières occupées par des logements, un minimum de 50 % de l'unité foncière sera maintenue en pleine terre.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, et qu'un accès à une de ces voies présente un risque pour la circulation, cet accès peut être interdit.

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.

C.2.b Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial existant.

L'assainissement non collectif est autorisé. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

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.

C.2.d Autres réseaux

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

C.2.e Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie. Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

Zone N

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

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites :

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 :

- Exploitations agricoles,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

DANS LES SECTEURS NZH : toute nouvelle construction est interdite.

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

Pour rappel :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions du PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

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 70 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (existant et extension),
- 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 50 m² d'emprise au sol.

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 et matériaux,
- les carrières.

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

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.

A.5 Changement de destination

Le changement de destination des constructions existantes liées à une construction principale à destination 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 équipements publics, aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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 :

Toute construction doit être édifiée :

- à au moins 6 m de la limite d'emprise de la RD 1,
- à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des autres routes départementales,
- à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des autres emprises publiques et autres voies.

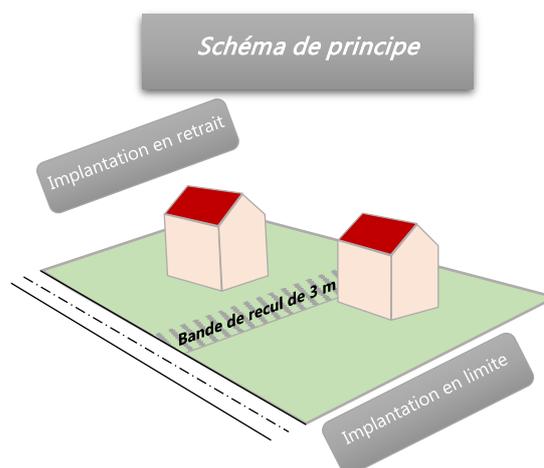
Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour des raisons de composition urbaine,
- pour des raisons de sécurité
- en cas d'extension d'une construction existante qui pourra être autorisé avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction à destination de logement ou d'annexe au logement peut être implantée :

- Soit en limite séparative à la condition que cette construction ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur hors tout sur ladite limite,
- Soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.



Des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'extension des constructions existantes qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

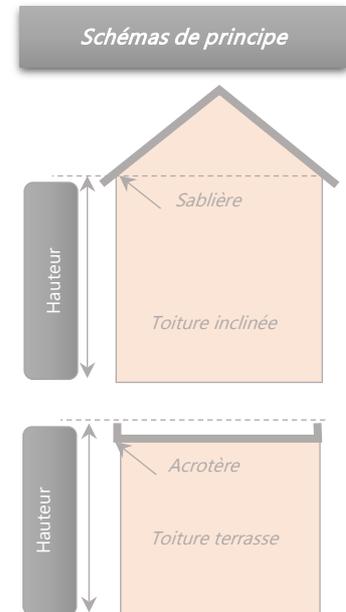
Une construction principale à destination d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 20 mètres maximum.

B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, calculée depuis la sablière et/ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :

- Constructions forestières : 10 mètres
- Autres constructions :
 - 7.5 mètres pour les constructions principales,
 - 4 mètres pour les annexes,
 - Dans le cas d'une construction en limite séparative, la hauteur ne pourra excéder 3,50 m sur la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du PLU.



B.1.c Emprise au sol et densité

Les extensions des constructions existantes à destination de logement à l'approbation du PLU n'excéderont pas 50 % de la surface de plancher existante sans dépasser 70 m² d'emprise au sol.

La construction d'annexes à la construction principale (hors piscine) n'excèdera pas 50 m² d'emprise au sol.

Non règlementé pour les bâtiments agricoles.

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

B.2.a Caractéristiques architecturales des constructions

⇒ *CONSTRUCTIONS A VOCATION DE LOGEMENT ET LEURS ANNEXES :*

- Toitures :

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente maximum de comprise entre 20 % et 35 %.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures pentues seront réalisées en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle ou à emboîtement grande courbure. Elles seront à dominante rouge, le panachage est autorisé.

Les tuiles de couleur foncée (gamme des noirs et gris) sont interdites.

Les toitures terrasses ou toitures en couverture de type métalliques sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural de caractère.

- Façades :

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

Les enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette des matériaux du Midi Toulousain (STAP 31). Les enduits de couleur blanche sont interdits. Il sera privilégié l'application grattée ou talochée.

Est interdite toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages,...), tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

- 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 maximale de 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.

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

⇒ *CONSTRUCTIONS A VOCATION FORESTIERE :*

- Toitures :

Les toitures monopentes sont interdites.

Les toitures auront une pente comprise entre 20 % et 35 %.

- Façades :

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

Pour les bâtiments en maçonnerie traditionnelle, les enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette des matériaux du Midi Toulousain (STAP 31). Les enduits de couleur blanche sont interdits

Les bâtiments en bardage seront composés de façades dans les tons mats et dans les gammes de couleur foncées des bruns, gris, verts. Le blanc est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés.

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.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

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 Continuités et corridors écologiques

Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L151-23 du CU.

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

- L'arrachage est interdit sauf si l'état sanitaire le justifie.
- Toute intervention sur ces éléments est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

B.3.c Espaces non-imperméabilisés

Dans les unités foncières occupées par des logements, un minimum de 50 % de l'unité foncière sera maintenue en pleine terre.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, et qu'un accès à une de ces voies présente un risque pour la circulation, cet accès peut être interdit.

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.

C.2.b Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial existant.

L'assainissement non collectif est autorisé. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

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.

C.2.d Autres réseaux

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

C.2.e Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie. Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.