



MONTASTRUC

La Conseillère

P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

- 3. Partie règlementaire
- 3.1 Règlement écrit

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le
19/07/2022

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma
05 34 27 62 28
paysages-urba.fr

3.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES	19
Zone U	20
Ua	20
Ub	30
Uc	41
Ue	50
Zone AU	59
AU1	59
AUe	70
AUe0	79
Zone A	80
A	80
Zone N	89
N	89
Nco et Nzh	97
ANNEXES	98

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
 - Ua : zone urbanisée correspondant au noyau ancien,
 - Ub : zone d'extension du centre historique comprenant les premiers faubourgs et les zones pavillonnaires. Cette zone comprend un sous-secteur Ube pour identifier l'urbanisation dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - Uc : hameaux et quartiers excentrés,
 - Ue : zone urbaine à vocation économique,
- La zone à urbaniser « AU » zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU. Cette zone comprend les secteurs suivants :
 - AU1 : secteur à vocation principale d'habitat à urbaniser à court ou moyen terme,
 - AUe : secteurs à vocation principale d'activités à urbaniser à court ou moyen terme,
- La zone « AU0e » est à urbaniser avec une urbanisation fermée temporairement puisque les réseaux publics ne présentent pas la capacité suffisante pour une urbanisation immédiate. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Cette zone est destinée au développement économique.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : espaces naturels et forestiers,
 - Nco : espaces naturels correspondant aux corridors écologiques,
 - Nzh : zones humides

Article 3 : Lexique

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

Extension	Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
Façade	Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Gabarit	Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.
Hauteur	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
Limites séparatives	Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
Limite de fond de parcelle	Limite parcellaire correspondant à la limite opposée à la voie.
Limite latérale	Limites parcellaires qui aboutissent à la voie.
Local accessoire	Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
Prospect	Distance horizontale minimale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin ou la limite de parcelle ou l'alignement opposé d'une voie publique. Les règles de prospect, initialement créées pour ménager un espace suffisant entre deux constructions pour l'écoulement des eaux de ruissellement, l'entretien du sol (nettoyage, désherbage, etc.), ont aussi aujourd'hui pour but de préserver l'ensoleillement, l'éclairage des bâtiments, l'intimité des occupants.
Surface de plancher	La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface aménageable
éco-

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

Voie

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

Tableau des destinations pouvant être utilisées pour régler chaque zone :

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

Définition des destinations :

Destinations associées aux exploitations agricoles et forestières

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

Destinations associées à l'habitat

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

Destinations associées aux commerces et activités économiques

Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), et toutes activités permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Sont également compris les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules de matériel, les showrooms, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa...
Artisanat et commerces de détail	Constructions recouvrant tous les commerces de détail (épiceries, les supermarchés, hypermarchés), points permanents de retrait par la clientèle, d'achat au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Inclus également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuteries, poissonneries) et l'artisanat avec une activité de vente de services associée (cordonnerie, salon de coiffure...).
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence

	Mobile de Loisir (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Cinéma	Construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Commerce de gros	Constructions destinées à la vente de biens entre professionnels
Hébergement hôtelier et touristique	Concerne tous les hôtels et constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle. Les constructions à vocation touristique tel que les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.

Destinations associées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

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

Destinations associées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Industrie

Constructions destinées aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...); le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformations ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

Entrepôt

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, incluant également les locaux de logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Bureau

Constructions destinées au travail tertiaire, aux sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition

Constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith...

Article 4 : Dispositions générales

Adaptation mineure

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

Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction à l'identique des constructions détruites ou démolies suite à un sinistre est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes. Pour le cas de la reconstruction en état de ruine, la reconstruction sera autorisée à condition de pouvoir encore en apprécier l'existence.

Droit de préemption

Par **délibération du conseil municipal**, la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Clôtures

Par **délibération du conseil municipal du 08/09/2020**, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Permis de démolir

Par **délibération du conseil municipal du 08/09/2020**, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (R.421-27 du code de l'urbanisme).

Renvoi au Règlement National d'Urbanisme

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

- article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ;
- article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- article R.111-5 du code de l'urbanisme : desserte par les voies et sécurité des accès ;
- article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement ;
- article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

Equipements publics et d'intérêt collectif

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

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

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les

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

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

Installations diverses

Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs et intermédiaires devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

Règles spécifiques sur le stationnement

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

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

Vestiges archéologiques et intérêt des lieux

Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Bruits

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

Risques naturels

Le territoire de la commune de MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE est concerné par le PPR sécheresse, servitude d'utilité publique 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 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 en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Servitudes d'utilité publique

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLU, relatives à :

Tableau listant les SUP qui concernent le territoire

Type de servitude	Servitude	
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques	Portail de l'église de Gémil
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques	Eglise de Garidech
PM1sec	Servitudes relatives aux plans de prévention des risques liés au retrait-gonflement des argiles (sécheresse)	PPR SECHERESSE Montastruc-la-Conseillère
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	LH Le Grès (31) - Lacaune-Puech-de-Rascas (81) en cours d'instruction au 21/11/2017
T1	Servitudes relatives au chemin de fer	Voie Ferrée Toulouse Brive La Gaillarde

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

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

	Des emplacements réservés (ER)	Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.
	Des espaces boisés classés (EBC)	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
	Des orientations d'aménagement et de programmation	Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.
	Des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme	Le document graphique désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination définie par le règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 	Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique	<p>Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 et L151-23 du CU.</p> <p>Pour le bâti :</p> <p>Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :</p> <p><u>Démolition</u> : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. La démolition totale est interdite.</p> <p><u>Modification</u> : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p><u>Reconstruction</u> : La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet</p>

d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.

Pour les éléments de paysages :

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

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

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

Article 6 : palette de végétaux

Les végétaux à planter en application des dispositions paysagères et d'accompagnement végétale seront issus de préférence de la palette suivante (source Arbre et Paysages d'Autan – liste non exhaustive :

Liste des arbres

1	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Caducue
2	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Caducue
3	Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Marcescent
4	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Caducue
5	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Marcescent
6	Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	Persistant
7	Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Caducue
8	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Caducue
9	Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	Caducue
10	Figuier	<i>Ficus carica</i>	Caducue
11	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	Caducue
12	Merisier	<i>Prunus avium</i>	Caducue
13	Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>	Caducue
14	Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Caducue
15	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	Caducue
16	Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	Caducue
17	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Caducue
18	Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>	Caducue
19	Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>	Caducue

Liste des arbustes, buissonnants, lianes

1	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	Caducue
2	Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	Semi-persistant
3	Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	Persistant
4	Camérisier	<i>Lonicera Xylosteum</i>	Caducue
5	Chèvrefeuille	<i>Lonicera periclymenum</i>	Caducue
6	Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>	Caducue
7	Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>	Caducue
8	Eglantier	<i>Rosa canina</i>	Caducue
9	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europeus</i>	Caducue
10	Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	Caducue
11	Genévrier	<i>Juniperus communis</i>	Persistant
12	Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>	Persistant
13	Lierre	<i>Hedera helix</i>	Persistant
14	Lilas commun	<i>Syringa vulgaris</i>	Caducue

Titre II Dispositions spécifiques à chacune des zones

Zone U

Ua

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et de d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les commerces sont limités à 300 m² de surface de vente.
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, à conditions :
 - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les bureaux sont limités à 300 m² de surface de plancher.

Sont interdites les affectations suivantes :

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

Ua – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 20 % minimum du nombre de logements.

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

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

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

Ua – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

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

Les encorbellements existants à caractère patrimonial sont à conserver.

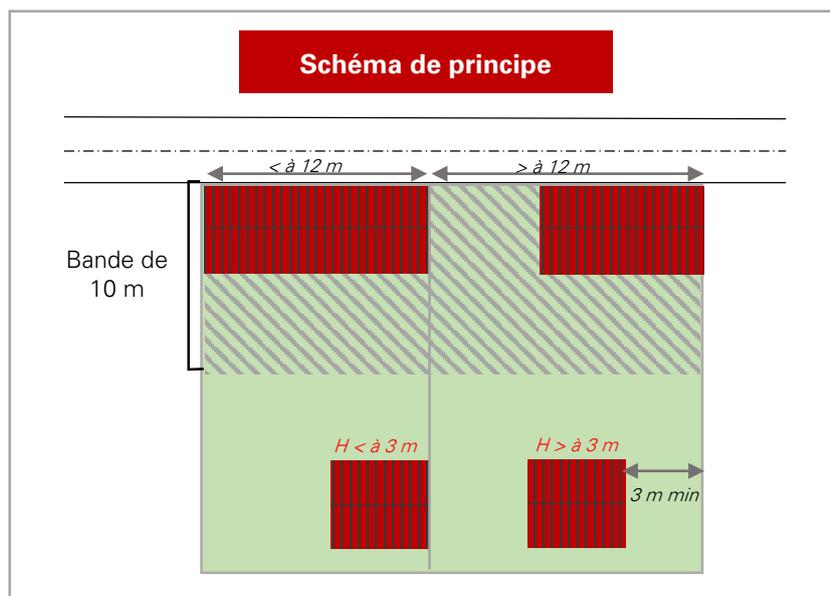
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans une profondeur de 10 mètres mesurée à compter de la limite de l'emprise publique ou privée de la voie, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux d'une limite latérale à l'autre. Une implantation sur une seule des limites latérales séparatives sera autorisée lorsque la parcelle présente une façade sur l'espace public supérieure à 12 mètres.

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

Au-delà d'une profondeur de 10 mètres mesurée à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie, les constructions dont la hauteur n'excède pas 3m sur sablière peuvent être implantées en limites séparatives latérales sinon, la construction devra être implantée avec un recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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



Hauteur des constructions

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

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

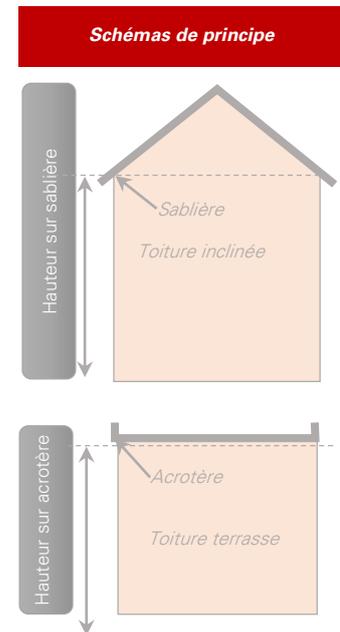
Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum sur la sablière.

Au-delà de la bande de 10 m. comptée depuis la limite avec l'emprise publique ou privée des voies, lorsque la construction nouvelle est implantée en limite séparative, la hauteur n'excédera pas 3,00 mètres sur ladite limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
 - Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terres périphériques à la construction supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et de constructions enterrées.
 - Pour les autres terrains, les mouvements de terre périphériques à la construction sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant, en déblais ou en remblais, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et de constructions enterrées.
 - Les constructions sur pilotis apparents de plus de 1,00 mètre sont interdites.
 - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
 - Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon ils seront interdits à moins de 2 mètres de ladite limite.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).

- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Façades :

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

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain jointe en annexe et consultable en mairie.

Ponctuellement ou à plat, la brique foraine de terre cuite, de teinte rouge moulée à la main (similaire à la brique ancienne) devra être présente sur la façade donnant sur l'espace public.

Les bardages sont autorisés pour de petites surfaces : moins de 10% de la surface de la façade. Les bardages autres que le bois naturel, l'acier Corten et le zinc sont interdits.

- Toitures :

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

Les toitures plates et de pente inférieure à 30% couvertes d'un matériau autre que la tuile de terre cuite sont autorisées pour de petites surfaces (10% maximum de la surface totale de la toiture principale) et à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

- Percements et ouvertures :

Les percements seront axés verticalement d'un niveau sur l'autre et les linteaux alignés horizontalement. Sur l'espace public, ils seront agrémentés de volets battants sans volet roulant ou de volets roulants avec lambrequins. La couleur des menuiseries et des volets sera choisie dans la palette de couleur du midi toulousain jointe en annexe et consultable en mairie, compris le blanc.

Caractéristiques architecturales des clôtures

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

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Le blanc est interdit.

Elle est constituée :

 - d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et de 1,20 mètre, avec un couronnement en terre cuite et comptant au moins 10 % de brique apparente, pouvant être surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical fin de couleur sombre,
 - Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle, il sera considéré comme étant une clôture. Sa hauteur sera limitée à 1,80 m., dans le cas où sa hauteur est inférieure à 1,80 m il suivra les règles de conception définie ci-dessus.
- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Le blanc est interdit.

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

Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 et L151-23 du CU.

Pour le bâti :

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

Démolition : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. La démolition totale est interdite.

Modification : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI (éléments de patrimoine identifiés), sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.

Reconstruction : La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.

Pour les éléments de paysages :

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

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

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

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

Plantations à maintenir et à créer

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

Les aires de stockage extérieur sont interdites.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Les aires de stationnement de plus de 10 places auront un traitement perméable.

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé est à maintenir au droit des Espaces Boisés Classés (EBC) sur une largeur d'au moins 5 mètres.

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

Les espaces verts de pleine terre existants et arbres de haute tige sont à maintenir ou compenser par des surfaces éco-aménageables :

Compensation éco-aménageable à créer	
1 arbre de haute tige	10 m ² de surface enherbée
1 mètre linéaire de haie	10 m ² de surface enherbée
1 mètre ² de surface perméable	0.25 m ² de surface enherbée

Ua – Article 6 : Stationnement

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

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

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

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

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

Dans le cas d'une nouvelle construction, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations

imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Cette règle ne s'applique pas pour la création de commerce et de services.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - pour les programmes de maisons individuelles : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.
 - Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.
 - Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
 - Pour les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitation,...) de plus de 3 lots du stationnement supplémentaires pourra être demandé sur les espaces communs à raison d'une place par lot, logements ou subdivision foncière.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau :
 - 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.
- Stationnement pour véhicules électriques :

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

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 10 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

- Stationnement pour deux roues :
 - Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016. On comptera au moins 1 emplacement par logement autorisé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
 - Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 3 bureaux (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
 - Pour toute autre activité, suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

UA – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès :

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

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

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

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

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

Voiries :

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

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 3,50 m pour les voies en sens unique,
- 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Et une emprise de plate-forme de (sauf pour les voies desservant un maximum de 4 logements) :

- 7 mètres pour les voies en sens unique,
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

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

Les bandes d'accès :

Les bandes d'accès et de dessertes privées devront présenter une emprise de 4 mètres minimum et répondre aux exigences du SDIS.

Ua – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Autres réseaux

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

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

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

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Ub

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt		X	
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et de d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les commerces sont limités à 300 m² de surface de vente.
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, à conditions :
 - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie
- Les entrepôts sont limités à 500 m² de surface de plancher.

Sont interdites les affectations suivantes :

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

Ub – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 20 % minimum du nombre de logements.

UB – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

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

Ub – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

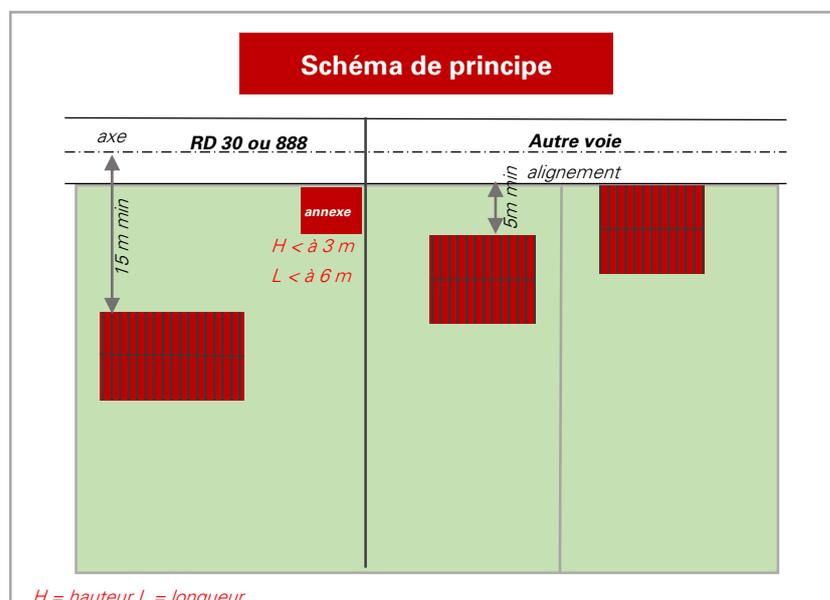
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport aux RD 30 et 888 :

- Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe,
- Les annexes de hauteur maximum 3 mètres sur ladite limite pourront s'implanter à l'alignement sur un linéaire de 6 m maximum

Par rapport aux autres voies : Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de 2 voies, elle pourra s'implanter en limite de l'emprise publique sur un linéaire cumulé de 8,50 mètres compté sur la dite limite.
- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent, les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul.
- Uniquement sur l'avenue Castelnau, une implantation à l'alignement de l'emprise publique sera possible.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

- o Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.
- o Les constructions en zone Ube.
- o Les piscines enterrées, non couvertes. Le bord du bassin pourra être implanté avec un recul de 2,00 m. minimum.

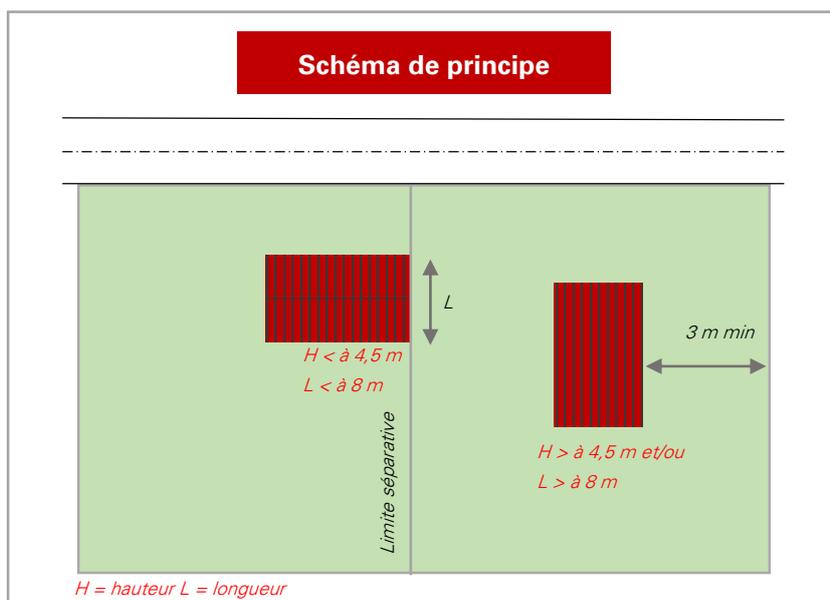
• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- o Soit en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 8 mètres sur ladite limite et à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 4,5 mètres sur la ladite limite mesuré au point le plus haut. L'avenue Castelnau n'est pas concernée par la réduction de hauteur.
- o Soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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



Hauteur des constructions

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

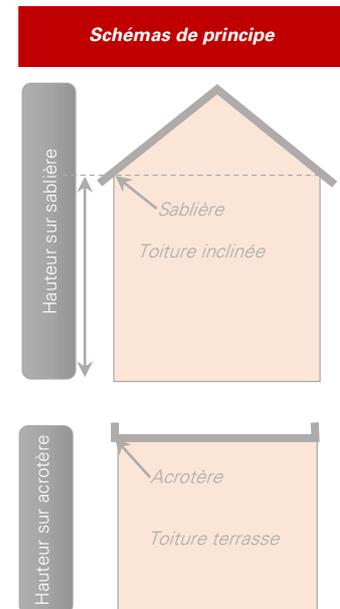
Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur n'excédera pas 4,5 m sur ladite limite au point le plus haut. L'Avenue Castelnau n'est pas concernée par cette règle.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère lorsqu'elle n'est pas attenante à la construction principale.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Emprise au sol et densité

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 500 m² l'emprise maximale des constructions est fixée à 40%.

Pour les parcelles d'une surface supérieure à 500 m², l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % avec des emprises au sol maximum de 350 m² d'un seul tenant.

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

Dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E+C-, l'emprise au sol pourra être dépassée, dans la limite de 10%.

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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
 - Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terres périphériques à la construction supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et de constructions enterrées.
 - Pour les autres terrains, les mouvements de terre périphérique à la construction sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant, en déblais ou en remblais, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et de constructions enterrées.

- Les constructions sur pilotis apparents de plus de 1,00 mètre sont interdites.
 - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 2 mètres de hauteur.
 - Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon ils seront interdits à moins de 2 mètres de ladite limite, sauf dans le cas particulier de permis groupés valant division.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdites toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation publique.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
 - Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
 - Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.
- Façades :

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

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain jointe en annexe et consultable en mairie, sauf dans le cas d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante où la couleur pourra être identique à l'existant.

Tout matériau autre que la brique foraine et l'enduit ne sera autorisé que pour de petites surfaces : moins de 20% de la surface de la façade et à condition de s'intégrer avec l'architecture locale issue du passé.

- Toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments bâtis sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 20 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates non accessibles, sont autorisées, sauf rue du Buguet, rue du Château et rue du Castelnaud.

- Percements et ouvertures :

Les percements seront axés verticalement d'un niveau sur l'autre et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
- Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois ou métal du commerce sont interdits sur toutes les limites.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,80m, sauf en limite de la RD888 où la hauteur pourra atteindre 2,00 mètres.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Le blanc est interdit.

Elle est constituée :

- d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et de 1,20 mètre, surmonté ou pas d'une grille ou d'un grillage sombre doublé d'une haie, sauf le long de la RD888 où la hauteur du mur maçonné pourra atteindre 2,00 mètres à condition qu'il soit implanté avec un recul de 0,80 m. et de planter une haie ou une végétalisation à son pied, coté espace public.
 - D'un grillage de couleur sombre doublé obligatoirement d'une haie.
 - Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle, il constituera la clôture. Sa hauteur sera limitée à 1,80 m. sur la dite limite.
- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Le blanc est interdit.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

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

Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 et L151-23 du CU.

Pour le bâti :

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

Démolition : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à

l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. La démolition totale est interdite.

Modification : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.

Reconstruction : La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.

Pour les éléments de paysages :

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

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

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

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

Plantations à maintenir et à créer

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

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

Les aires de stockage extérieures sont interdites.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Sur chaque unité foncière privative :

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

Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10 % des obligations définies ci-dessus.

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

Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de leur surface à des espaces verts de pleine terre plantés.

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

5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.

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

Ub – Article 6 : Stationnement

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

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - pour les programmes de maisons individuelles : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
 - Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.
 - Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
 - Pour les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitation,...) de plus de 3 lots du stationnement supplémentaires pourra être demandé sur les espaces communs à raison d'une place par lot, logements ou subdivision foncière.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau :

1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Stationnement pour véhicules électriques :

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

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 10 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

- Stationnement pour deux roues :
 - Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016. On comptera au moins 1 emplacement par logement autorisé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
 - Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 2 bureaux au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
 - Pour toute autre activité, suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

UB – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès :

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

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

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

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

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

Voiries :

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

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 3,50 m pour les voies en sens unique,
- 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Et une emprise de plate-forme de (sauf pour les voies desservant un maximum de 4 logements) :

- 7 mètres pour les voies en sens unique,
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

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

Les bandes d'accès :

Les bandes d'accès et de dessertes privées devront présenter une emprise de 4 mètres minimum et répondre aux exigences du SDIS.

Ub – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

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.

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.

Avant tout rejet dans le réseau de collecte, une rétention préalable sur la parcelle sera obligatoire. Ainsi un dispositif individuel de rétention devra être mise en place. 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.

- 2 m³ minimum par logement individuel compris entre 100 m² et 200 m² de surface de plancher, au-delà, il faudra suivre les règles définies pour les programmes collectifs
- 1m³ minimum par logement individuel, pour les logements de moins de 100 m²de surface de plancher.
- Pour les programmes collectifs, un dispositif de rétention et de stockage des eaux de pluie sera dimensionné de façon à rétablir l'écoulement tel qu'il était sur le terrain avant travaux.

Autres réseaux

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

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

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

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Uc

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les bâtiments à destination agricole et forestière sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et de l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et de l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les commerces sont limités à 300 m² de surface de vente.
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, à conditions :
 - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie

Sont interdites les affectations suivantes :

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

Uc – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 20 % minimum du nombre de logements.

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

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

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

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

Uc – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

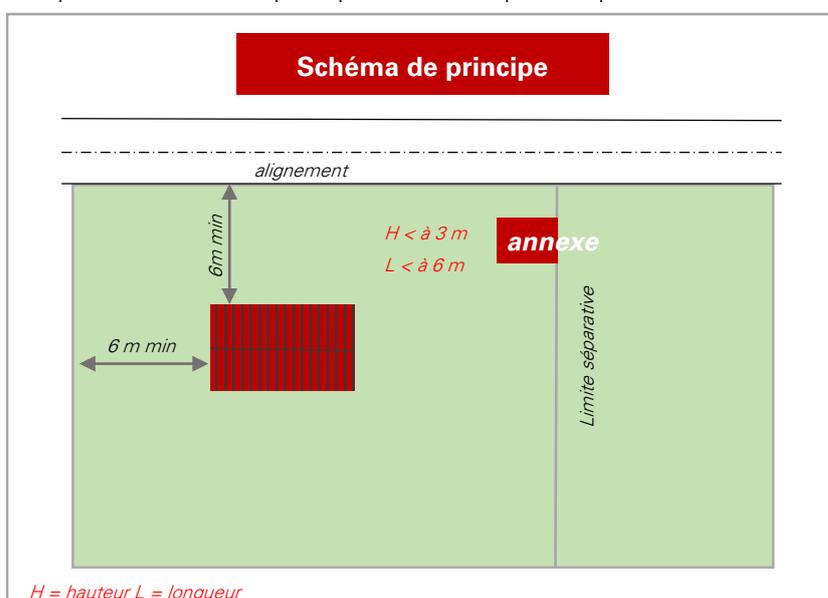
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum

Les annexes uniquement, hors piscine peuvent être implantées en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 6 mètres sur ladite limite et à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3 mètres au point le plus haut sur ladite limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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



Hauteur des constructions

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

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

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère.

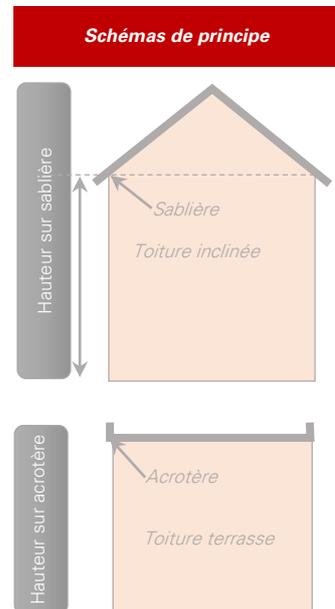
La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère.

Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative, la hauteur n'excédera pas 3,00 m sur ladite limite au point le plus haut.

Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 %.

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

Dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E+C-, l'emprise au sol pourra être dépassée, dans la limite de 20%.

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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
 - Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terres périphériques à la construction supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et constructions enterrées.
 - Pour les autres terrains, les mouvements de terre périphérique à la construction sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant, en déblais ou en remblais, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et constructions enterrées.
 - Les constructions sur pilotis apparents de plus de 1,00 mètre sont interdites.
 - Les enrochements et autres soutènement bâtis sont limités à 1,50 mètre de hauteur.

- Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon ils seront interdits à moins de 2 mètres de ladite limite.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
 - Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
 - Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.
- Façades :

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

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain jointe en annexe et consultable en mairie.

Tout matériau autre que la brique foraine et l'enduit ne sera autorisé que pour de petites surfaces : moins de 20% de la surface de la façade et à condition de s'intégrer avec l'architecture locale issue du passé.
- Toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments bâtis sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 20 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates ne sont autorisées que si elles sont développées avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et de limiter la consommation d'énergie, c'est-à-dire les toitures végétalisées. A défaut, les toitures plates ne pourront pas dépasser 10% de la surface totale de la toiture principale.

- Percements et ouvertures :

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparent. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
- Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites sur toutes les limites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
La hauteur maximale est fixée à 1,60 m. sauf au droit des portails d'accès.
Elle est constituée d'un grillage de couleur sombre, doublé d'une haie pour en masquer la présence. Seul de part et d'autre des portails un mur maçonné sera autorisé sur une longueur cumulée maximale de 5,00m. et une hauteur de 1,80 m.
- Les clôtures en limites séparatives :
La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
Elle est constituée d'une haie végétale pouvant masquer un grillage de couleur foncée.

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

Plantations à maintenir et à créer

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

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

Les aires de stockage extérieur sont interdites.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

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

Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10 % des obligations définies ci-dessus.

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

Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de leur surface à des espaces verts de pleine terre plantés.

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

5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.

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

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

Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 et L151-23 du CU.

Pour les éléments de paysages :

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

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

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

Uc – Article 6 : Stationnement

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

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - pour les programmes de maisons individuelles : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
 - Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.
 - Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
 - Pour les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitation,) de plus de 3 lots du stationnement supplémentaires pourra être demandé sur les espaces communs à raison d'une place par lot, logements ou subdivision foncière.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau :
 - 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Stationnement pour véhicules électriques :

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

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

- Stationnement pour deux roues :

- Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016. On comptera au moins 1 emplacement par logement autorisé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 2 bureaux au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour toute autre activité, suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

Uc – III EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès :

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

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

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

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

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

Voiries :

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

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 3,50 m pour les voies en sens unique,
- 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Et une emprise de plate-forme de (sauf pour les voies desservant un maximum de 4 logements) :

- 7 mètres pour les voies en sens unique,
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

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

Les bandes d'accès :

Les bandes d'accès et de dessertes privées devront présenter une emprise de 4 mètres minimum et répondre aux exigences du SDIS.

Uc – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain et être conçu en accord avec le service assainissement dont relève la commune.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

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.

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.

Avant tout rejet dans le réseau de collecte, une rétention préalable sur la parcelle sera obligatoire. Ainsi un dispositif individuel de rétention devra être mise en place. 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.

Autres réseaux

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

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

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

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Ue

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole forestière :	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres des activités secondaires ou tertiaires	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les activités de stockage liées à l'agriculture.
- Les commerces et activités de service : sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 1 000 m² de surface de plancher et qu'il ne s'agisse pas d'un établissement relevant de la nomenclature INSEE 472 Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé d'une surface

de vente inférieure à 300 m² ou issue d'une division de local commercial de commerce alimentaire,

- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - Que le logement soit destiné à la direction, le gardiennage et la surveillance ou la sécurité de l'établissement, dans la limite de 100m² de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du programme immobilier de l'activité économique.
 - Qu'il s'agisse d'hébergement hôtelier, étudiant ou résidence hôtelière.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable pour l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

Sont interdites les affectations suivantes :

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

Ue – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

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

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

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

Ue – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

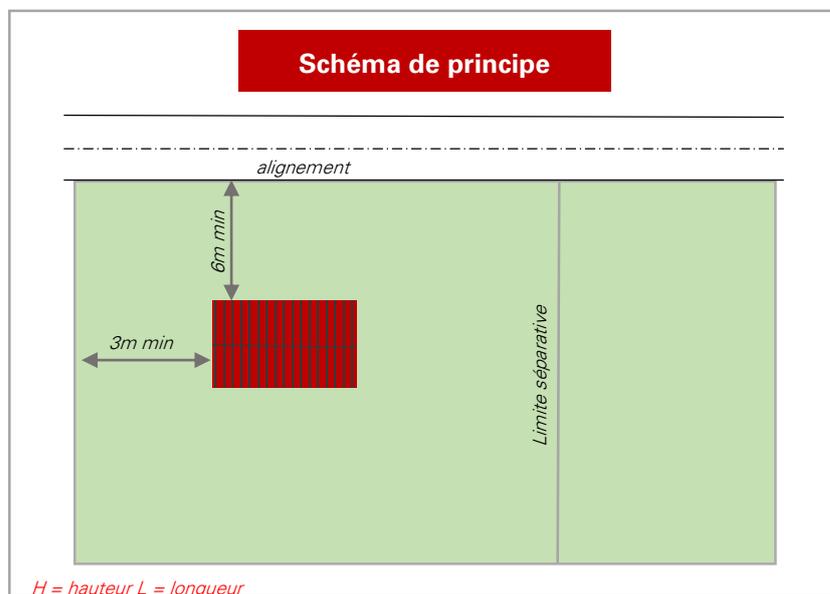
Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique et à 10 mètres minimum de la RD888.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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



Hauteur des constructions

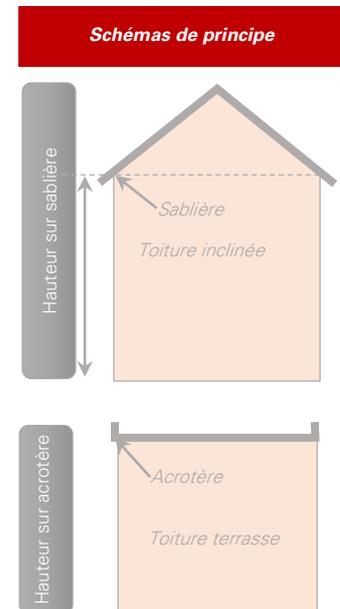
La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction, à partir du terrain naturel avant travaux.

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

Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 10 m au point le plus haut.

Une hauteur supérieure sera autorisée pour des équipements ponctuels tels que des silos dans la limite de 13 mètres.



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E+C-, l'emprise au sol pourra être dépassée, dans la limite de 10%.

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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
 - Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terres périphériques à la construction supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits., sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction.
 - Pour les autres terrains, les mouvements de terre périphérique à la construction sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant, en déblais ou en remblais, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction.
 - Les constructions sur pilotis apparents de plus de 1,00 mètre sont interdites.
 - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
 - Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives sont interdits à moins de 2 mètres de ladite limite.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverse ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Façades :

Les façades présenteront des matériaux dont les couleurs seront issues d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, sauf pour des éléments architecturaux ponctuels. Les constructions devront introduire obligatoirement un habillage bois naturel sur la façade principale à minima.

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents seront tous traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

- Toitures :

Les éléments techniques en toiture devront être masqués.

- Percements et ouvertures :

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

Energie renouvelable : 1 système de production d'énergie renouvelable sera requis pour toute nouvelle construction.

Caractéristiques architecturales des clôtures

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

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
La hauteur maximale est fixée à 1,60 m maximum.
Les clôtures sur rue seront constituées de plantations, haies arbustives composées de plusieurs essences locales et champêtres pouvant dissimuler un grillage de couleur sombre (RAL 7016). Seuls de part et d'autre des portails des murs pourront être bâtis comme support du portail.
1 aire de présentation des déchets sera aménagée à proximité de l'accès.
- Les clôtures en limites séparatives :
La hauteur est fixée à 1,80 m maximum.
Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage de couleur gris foncé (RAL 7016), doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

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

Plantations à maintenir et à créer

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

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

Les aires de stockage extérieur doivent être aménagées ou protégées par des écrans visuels. En aucun cas, elles ne devront être visibles depuis l'espace public.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Un minimum de 30 % de l'unité foncière sera maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés. Elles seront réalisées avec un matériau ou système perméable.

Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% des obligations définies ci-dessus.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 50% des obligations définies ci-dessus.

Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de leur surface à des espaces verts de pleine terre plantés.

Les limites de propriété doivent être plantées de haies arbustives et/ou bocagères.

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

- 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinés à des espaces verts aménagés sur les parties communes.

Ue – Article 6 : Stationnement

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

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : un minimum de 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, industrie, entrepôt ou bureau : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
 - Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Stationnement pour véhicules électriques :

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

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

- Stationnement pour deux roues :
 - Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 2 bureaux au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
 - Pour toute autre activité, suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

UE – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès :

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

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 5,00 m.

Voiries :

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

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 4 m pour les voies en sens unique,
- 6 m pour les voies à double sens de circulation.

Et une emprise de plate-forme de 7 mètres pour les voies en sens unique,

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

Ue – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

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.

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.

Avant tout rejet dans le réseau de collecte, une rétention préalable sur la parcelle sera obligatoire. Ainsi un dispositif individuel de rétention devra être mise en place. 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.

Autres réseaux

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

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

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

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Zone AU

AU1

AU1 – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AU1 – Article 1: Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

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

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et de d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, à conditions :
 - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie

Sont interdites les affectations suivantes :

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

AU1 – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme :

- le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus,
- la part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 20 % minimum du nombre de logements.
- Dans les secteurs AU1a, AU1b et AU1d : la part de de logements sociaux est de 30 % minimum.

AU1 – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

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

AU1 – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

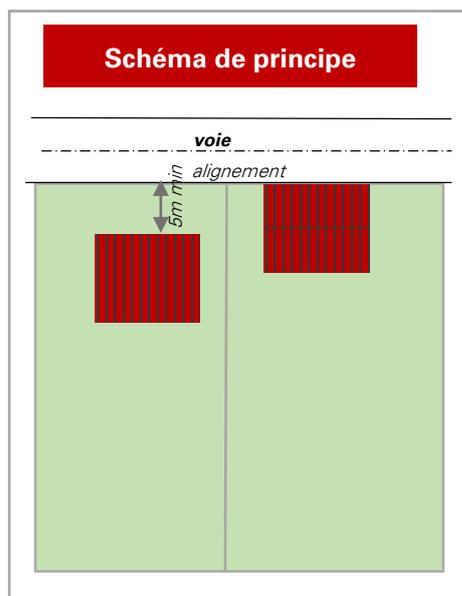
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, elle pourra s'implanter en limite de l'emprise publique sur un linéaire cumulé de 8,50 mètres compté sur lesdites limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

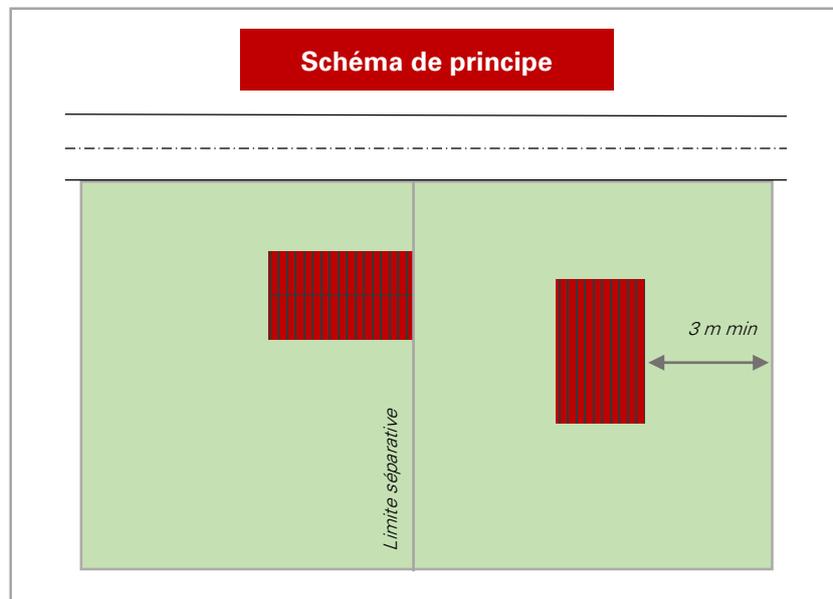
- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets.
- Les piscines enterrées, non couvertes. Le bord du bassin pourra être implanté avec un recul de 2,00 m. minimum.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 8 mètres sur ladite limite,
- Soit avec un recul de 3 mètres minimum.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

Hauteur des constructions

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

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

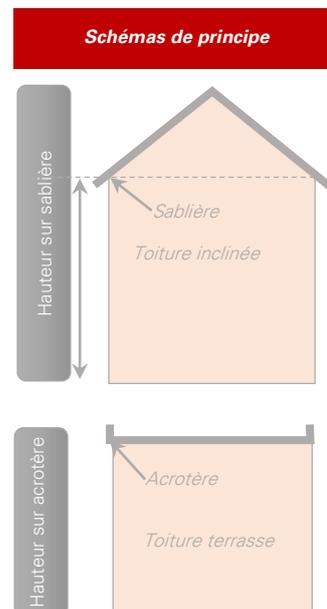
Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

La hauteur des constructions est fixée 7 mètres maximum. sur la sablière ou sur l'acrotère

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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



Emprise au sol et densité

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 500 m² l'emprise maximale des constructions est fixée à 40%.

Pour les parcelles d'une surface supérieure à 500 m², l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % avec des emprises au sol maximum de 350 m² d'un seul tenant.

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

Dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E+C-, l'emprise au sol pourra être dépassée, dans la limite de 20%.

AU1 – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
- Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terres périphériques à la construction supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et de constructions enterrées.
- Pour les autres terrains, les mouvements de terre périphériques à la construction sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant, en déblais ou en remblais, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et de constructions enterrées.
- Les constructions sur pilotis apparents de plus de 1,00 mètre sont interdites.
- Les enrochements et autres soutènement bâtis sont limités à 2 mètres de hauteur.
- Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon ils seront interdits à moins de 2 mètres de ladite limite, sauf dans le cas particulier de permis groupés valant division.

- Principe général :

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les constructions doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation publique.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Façades :

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain jointe en annexe et consultable en mairie.

Tout matériau autre que la brique foraine et l'enduit ne sera autorisé que pour de petites surfaces : moins de 20% de la surface de la façade et à condition de s'intégrer avec l'architecture locale issue du passé.

- Toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments bâtis sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 20 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates sont autorisées pour des petites surfaces (surface inférieure) à la toiture principale) ou lorsqu'elles sont végétalisées.

- Percements et ouvertures :

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage à condition que celui soit invisible. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.
- Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites sur toutes les limites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m,
Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Le blanc est interdit.
Elle est constituée :

 - D'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et de 1,20m, surmonté ou pas d'une grille à barreaudage vertical fin ou d'un grillage sombre doublé d'une haie.
 - D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80 m. doublé obligatoirement d'une haie.
 - Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle, il constituera la clôture. Sa hauteur sera limitée à 1,80 m sur ladite limite.
- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Le blanc est interdit.
Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

AU1 – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.
Une surface de 10 % minimum de chaque opération sera traitée en espace commun aménagé qualitativement par un traitement végétal. Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-avant.

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

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

Les aires de stockage extérieures sont interdites.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Sur chaque unité foncière privative :

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

Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10 % des obligations définies ci-dessus.

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

Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de leur surface à des espaces verts de pleine terre plantés.

AU1 – Article 6 : Stationnement

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

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - pour les programmes de maisons individuelles : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
 - Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.
 - Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
 - Pour les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitation,...) de plus de 3 lots du stationnement supplémentaires pourra être demandé sur les espaces communs à raison d'une place par lot, logements ou subdivision foncière.

- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau :

1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Stationnement pour véhicules électriques :

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

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 10 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

- Stationnement pour deux roues :
 - Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016. On comptera au moins 1 emplacement par logement autorisé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
 - Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 2 bureaux au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
 - Pour toute autre activité, suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

AU1 – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU1 – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

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

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

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

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

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

Voiries :

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

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 3,50 m pour les voies en sens unique,
- 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Et une emprise de plate-forme de (sauf pour les voies desservant un maximum de 4 logements) :

- 7 mètres pour les voies en sens unique,
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

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

AU1 – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

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.

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.

Avant tout rejet dans le réseau de collecte, une rétention préalable sur la parcelle sera obligatoire. Ainsi un dispositif individuel de rétention devra être mise en place. 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.

Autres réseaux

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

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

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

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

AUe

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- qu'ils soient réalisés au fur et à mesure de l'équipement de chaque zone.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les activités de stockage liées à l'agriculture.
- Les commerces et activités de service : sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 1 000 m² de surface de plancher et qu'il ne s'agisse pas d'un établissement relevant de la nomenclature INSEE 472 Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé d'une surface de vente inférieure à 300 m² ou issue d'une division de local commercial de commerce alimentaire,
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - Que le logement soit destiné à la direction, le gardiennage et la surveillance ou la sécurité de l'établissement, dans la limite de 100m² de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du programme immobilier de l'activité économique.
 - Qu'il s'agisse d'hébergement hôtelier, étudiant ou résidence hôtelière.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable pour l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

Sont interdites les affectations suivantes :

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

AUe – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

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

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

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

AUe – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

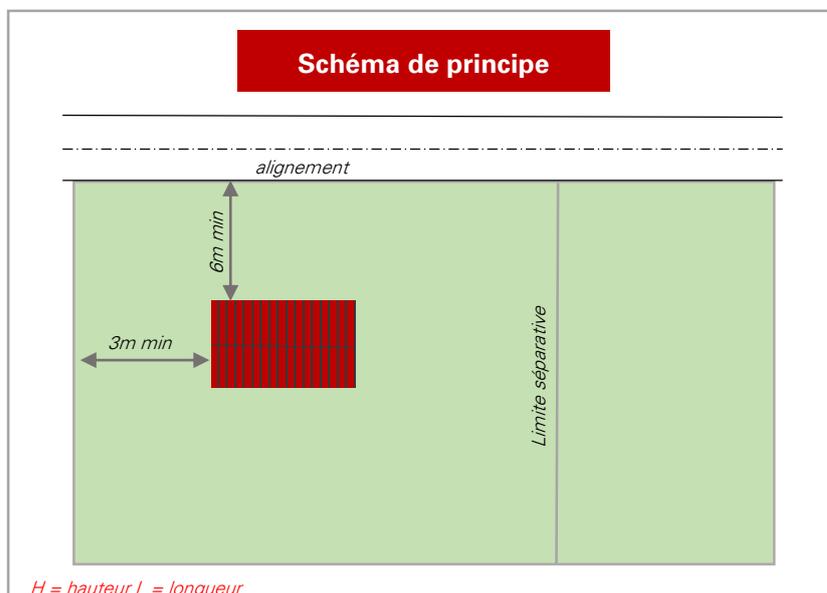
Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique et à 10 mètres minimum de la RD 888.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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



Hauteur des constructions

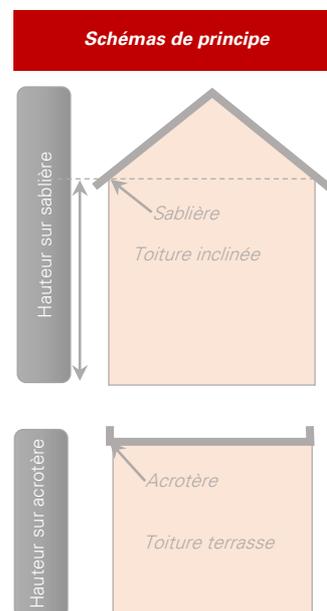
La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

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

Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 10 m au point le plus haut.

Une hauteur supérieure sera autorisée pour des équipements ponctuels tels que des silos dans la limite de 13 mètres.



Emprise au sol et densité

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E+C-, l'emprise au sol pourra être dépassée, dans la limite de 10%.

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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
 - Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terres périphériques à la construction supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits., sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction.
 - Pour les autres terrains, les mouvements de terre périphériques à la construction sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant, en déblais ou en remblais, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction.
 - Les constructions sur pilotis apparents de plus de 1,00 mètre sont interdites.
 - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
 - Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives sont interdits à moins de 2 mètres de ladite limite.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverse ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Façades :

Les façades présenteront des matériaux dont les couleurs seront issues d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, sauf pour des éléments architecturaux ponctuels. Les constructions devront introduire obligatoirement un habillage bois naturel sur la façade principale à minima.

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents seront tous traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

- Toitures :

Les éléments techniques en toiture devront être masqués.

- Percements et ouvertures :

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

Energie renouvelable : 1 système de production d'énergie renouvelable sera requis pour toute nouvelle construction.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparent. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
- Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdits sur toutes les limites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
La hauteur maximale est fixée à 1,60 m maximum.

Les clôtures sur rue seront constituées de plantations, haies arbustives composées de plusieurs essences locales et champêtres pouvant dissimuler un grillage de couleur sombre (RAL 7016). Seuls de part et d'autre des portails des murs pourront être bâtis comme support du portail.

1 aire de présentation des déchets sera aménagée à proximité de l'accès.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur est fixée à 1,80 m maximum.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage de couleur gris foncé (RAL 7016), doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

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

Plantations à maintenir et à créer

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

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

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

Les aires de stockage extérieur doivent être aménagées ou protégées par des écrans visuels. En aucun cas, elles devront être visibles depuis l'espace public.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables

Un minimum de 30 % de l'unité foncière sera maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés.

Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% des obligations définies ci-dessus.

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

Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de leur surface à des espaces verts de pleine terre plantés.

Les limites de propriété doivent être plantées de haies arbustives et/ou bocagères.

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

- 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinés à des espaces verts aménagés sur les parties communes.

AUe – Article 6 : Stationnement

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

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : un minimum de 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, industrie, entrepôt ou bureau : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Stationnement pour véhicules électriques :

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

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 5 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

- Stationnement pour deux roues :
 - Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 2 bureaux au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
 - Pour toute autre activité, suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

AUE – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès :

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

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 5,00m.

Voiries :

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

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 4 m pour les voies en sens unique,
- 6 m pour les voies à double sens de circulation.

Et une emprise de plate-forme de 7 mètres pour les voies en sens unique,

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

AUE – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

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.

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.

Avant tout rejet dans le réseau de collecte, une rétention préalable sur la parcelle sera obligatoire. Ainsi un dispositif individuel de rétention devra être mise en place. 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.

Autres réseaux

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

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

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

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

AUe0

AUe0 – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUe0 – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toutes les constructions sont interdites exceptées es installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement, eau potable, électricité, ...).

L'ouverture de chacune des zones pourra intervenir soit :

- Dans le cadre d'une procédure de modification du PLU en application des articles L 153-36 et L153-38 du code de l'urbanisme,
- Dans le cadre d'une procédure de révision du PLU en application de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme si dans les neuf ans suivant sa création, la zone n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Sont interdites les affectations suivantes :

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

AUe0 – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

AUe0 – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

AUe0 – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sans objet

Zone A

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition			X

Aucune construction nouvelle ne sera autorisée, dans une bande de 25 mètres minimum comptée de part et d'autre des continuités écologiques identifiées au règlement graphique sous forme de la zone NCo.

Sont interdites toutes constructions non mentionnées ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ainsi que les annexes et les extensions de construction existantes.
- Les serres,
- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 15 m² en diffus et non lié à une exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires au développement d'activités d'accueil à la ferme, sous réserve de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à une activité agricole préexistante,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants dans la zone, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les extensions des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole, sans création de nouveau logement, 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 supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU,
- La construction d'annexes des constructions existantes à destination autres que l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m² cumulés d'emprise au sol, les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.
- La reconstruction de bâtiment à l'état de ruine à condition de ne pas modifier le volume, le gabarit et le caractère architectural et qu'elle occupe l'emprise de l'ancienne construction,

Pour les constructions qui n'ont pas une destination agricole sont autorisés :

- l'habitat, sous condition de pas créer plus de 4 logements, sauf dans le cas d'hébergements touristiques et spécifiques nécessaires et justifiés au regard des besoins de la commune.
- la restauration,
- les activités de bureaux,
- l'hébergement hôtelier et touristique,

à condition que la surface aménagée s'inscrive dans le volume et le gabarit du bâtiment existant et que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet.

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

- que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole,
- que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume et au gabarit existant de la construction existante,
- que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé vers les destinations :
 - D'habitation, sous condition de pas créer plus de 4 logements,
 - D'artisanat, de commerce et activité de service, s'inscrivant dans le prolongement de l'activité de production agricole,
 - De restauration,
 - D'activités de bureaux,
 - D'hébergement hôtelier et touristique.

A – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

A – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

A – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Avec un retrait minimum de 100 m de l'axe de l'A68, sauf dans le cas d'un hangar agricole où le retrait sera porté à 20 m minimum de l'emprise du domaine de l'autoroute,
- Avec un retrait minimum de 10 m des autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- À une distance des limites séparatives de 3 mètres minimum,
- Avec un recul de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau,
- A une distance minimale de 25 mètres et de la limite des zones Nco et Nzh.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

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

Hauteur des constructions

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

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

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et dans le cas de reconstruction de bâtiment en état de ruine, lorsque l'ancienne construction présente une hauteur supérieure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Emprise au sol et densité

Les extensions des habitations existantes n'excéderont pas 50m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU.

La construction d'annexes à l'habitation n'excèdera pas 50 m² cumulés d'emprise au sol, hors piscine.

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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
 - Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terres périphériques à la construction supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction.
 - Pour les autres terrains, les mouvements de terre périphériques à la construction sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant, en déblais ou en remblais, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et de construction enterrée.
 - Les constructions sur pilotis sont interdites.
 - Les enrochements et autres soutènement bâtis sont interdits.
 - Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon ils seront interdits à moins de 2 mètres de ladite limite.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.

- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

⇒ *CONSTRUCTIONS AGRICOLES :*

- Façades :

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

Les teintes des façades seront sobres dans les gammes du brun. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain jointe en annexe et consultable en mairie.

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

- Toitures :

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

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

⇒ *AUTRES CONSTRUCTIONS :*

- Façades :

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

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Le blanc est interdit.

Ponctuellement ou à plat, la brique foraine de terre cuite, de teinte rouge moulée à la main (similaire à la brique ancienne) devra être présente sur la façade donnant sur l'espace public :

- à plat (bandes horizontales) pour constituer un élément de décor au niveau des planchers ou pour souligner la toiture.
- à plat sur l'ensemble de la façade.
- autour des ouvertures.

Les bardages sont autorisés pour de petites surfaces. Les bardages autres que le bois naturel, l'acier Corten et le zinc sont interdits.

Les percements seront axés verticalement d'un niveau sur l'autre et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 20 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates ne seront autorisées que si elles sont végétalisées et à condition de ne pas représenter plus de 30% de la toiture principale.

- Percements et ouvertures :

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Les clôtures sur rue seront constituées de plantations, haies arbustives composées de plusieurs essences locales et champêtres pouvant dissimuler un grillage de couleur sombre. Seuls de part et d'autre des portails des murs pourront être bâtis comme support du portail.

- Les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

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

Plantations à maintenir et à créer

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

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

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

Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 et L151-23 du CU.

Pour les éléments de paysages :

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

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

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

Espaces boisés classés (article L130-1 du CU)

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

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

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

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

Autres règles

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les aires de stockage extérieures doivent être masquées par un écran végétalisé.

A – Article 6 : Stationnement

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

A – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès :

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

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

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

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

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.

A – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

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.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux et sur le domaine public routier départemental est interdit.

Zone N

N

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

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition			X

Aucune construction nouvelle, excepté les extensions et annexes autorisées dans un rayon de 10 m autour de la construction principale, ne sera autorisée dans une bande de 25 mètres minimum comptée de part et d'autre des continuités écologiques identifiées au règlement graphique sous forme de la zone NCo.

Sont interdites toutes constructions non mentionnées ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants dans la zone sous réserve qu'elles soient justifiées et qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces,
- Les extensions des habitations existantes, sans création de nouveau logement, 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 ou de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision 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 50 m² cumulés d'emprise au sol, les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.
- La reconstruction de bâtiment à l'état de ruine à condition de ne pas modifier le volume, le gabarit et le caractère architectural et qu'elle occupe l'emprise de l'ancienne construction et que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet.

Pour les constructions qui n'ont pas une destination agricole sont autorisés :

- l'habitat, sous condition de pas créer plus de 4 logements, sauf dans le cas d'hébergements touristiques et spécifiques nécessaires et justifiés au regard des besoins de la commune,
- la restauration,
- les activités de bureaux,
- l'hébergement hôtelier et touristique,

à condition que la surface aménagée s'inscrive dans le volume et le gabarit du bâtiment existant et que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet.

Sont autorisés les changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sous condition :

- que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume et au gabarit existant de la construction existante,
- que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet,
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé vers les destinations :
 - d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - d'habitation dans la limite de 4 logements en respectant le caractère architectural de la construction, sauf dans le cas d'hébergements touristiques et spécifiques nécessaires et justifiés au regard des besoins de la commune
 - de restauration,
 - destination d'activités de loisirs,
 - destination de commerce et activité de service lorsque la nature des activités qu'elles hébergent s'inscrivent dans le prolongement d'une activité existante.

N – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

N – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

N – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Avec un retrait minimum de 100 m de l'axe de l'A68,
- Avec un retrait minimum de 10 m des autres voies et emprises publiques.
- Les extensions de constructions existantes pourront être implantées avec le même recul que la construction existante.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- À une distance des limites séparatives de 3 mètres minimum,
- Avec un recul de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau,
- A une distance minimale de 25 mètres et de la limite des zones Nco et Nzh,
- Dans certains cas, des implantations différentes pourront être autorisées si la construction se raccroche à un élément bâti existant et vient requalifier un ensemble bâti.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

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

Hauteur des constructions

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

- 7 mètres pour les destinations de logements et ne devra dans tous les cas par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation monumentale, conformément à l'article L111-27 du code de l'urbanisme,

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et dans le cas de reconstruction de bâtiment en état de ruine, lorsque l'ancienne construction présente une hauteur supérieure.

Emprise au sol et densité

Les extensions des habitations existantes n'excéderont pas 50m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation de la révision du PLU.

La construction d'annexes à l'habitation n'excèdera pas 50 m² d'emprise au sol, hors piscine.

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

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
 - Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terres périphériques à la construction supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction.
 - Pour les autres terrains, les mouvements de terre périphériques à la construction sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant, en déblais ou en remblais, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction.
 - Les constructions sur pilotis sont interdites.
 - Les enrochements et autres soutènements sont interdits.
 - Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon ils seront interdits à moins de 2 mètres de ladite limite.

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Façades :

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

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain jointe en annexe et consultable en mairie

Ponctuellement ou à plat, la brique foraine de terre cuite, de teinte rouge moulée à la main (similaire à la brique ancienne) devra est présente sur la façade donnant sur l'espace public :

- à plat (bandes horizontales) pour constituer un élément de décor au niveau des planchers ou pour souligner la toiture.
- à plat sur l'ensemble de la façade.
- autour des ouvertures.

Les bardages sont autorisés pour de petites surfaces. Les bardages autres que le bois naturel, l'acier Corten et le zinc sont interdits.

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux seront alignés horizontalement.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 20 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates et de pente inférieure à 30% couvertes d'un matériau autre que la tuile de terre cuite sont autorisées pour de petites surfaces et à condition qu'elles s'inscrivent dans l'environnement paysager.

- Percements et ouvertures :

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Les clôtures sur rue seront constituées de plantations, haies arbustives composées de plusieurs essences locales et champêtres pouvant dissimuler un grillage de couleur sombre. Seuls de part et d'autre des portails des murs pourront être bâtis comme support du portail, sauf lorsque le mur existe et qu'il présente un intérêt patrimonial.

- Les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'une haie arbustive d'essences variées pouvant dissimuler un grillage de couleur sombre.

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

Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 et L151-23 du CU.

Pour le bâti :

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

Démolition : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. La démolition totale est interdite.

Modification : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.

Reconstruction : La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.

Pour les éléments de paysages :

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

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

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

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

Plantations à maintenir et à créer

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

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

Espaces boisés classés (article L130-1 du CU)

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

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

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

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

Autres règles

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Les aires de stockage extérieur doivent être masquées par un écran végétalisé

N – Article 6 : Stationnement

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

N – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Accès :

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

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

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

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

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.

N – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

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

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

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.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux et sur le domaine public routier départemental est interdit.

Nco et Nzh

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

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

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

Nco et Nzh – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

NCO ET NZH – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

NCO ET NZH – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

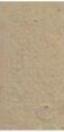
Non règlementé.

ANNEXES

ANNEXE

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi		
 <i>tuile cuivre</i>	 <i>brique moulée paille</i>	 <i>finition broyée</i>	 <i>finition lissée</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>ocre clair</i>	 <i>T beige clair 1005-Y20R</i>	 <i>T grège 3010-Y20R</i>
 <i>tuile ocre rouge</i>	 <i>brique moulée rose</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>ocre roux</i>	 <i>T beige 2010-Y20R</i>	 <i>T terre 2020-Y25R</i>	
 <i>tuile rouge</i>	 <i>brique moulée orangée</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>ocre jaune</i>	 <i>T jaune 1050-Y15R</i>	 <i>T paille 2050-Y10R</i>	
 <i>tuile rouge vieillie</i>	 <i>brique moulée rouge</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>ocre orange</i>	 <i>T ocre orange 3050-Y30R</i>	 <i>T ocre rose 2520-Y40R</i>	
	 <i>grès de Farne</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>ocre rouge</i>	 <i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	 <i>T rouge foncé 4030-Y30R</i>	

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

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

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTREE ET GARAGES			LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES		
	FENETRES										
<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 Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne