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

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 destination d'activités de loisirs,
  - les activités de bureaux,
  - l'hébergement hôtelier et touristique,
  - 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,
- 4 mètres maximum pour les annexes.

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 la construction existante présente une hauteur supérieure.

Emprise au sol et densité

Néant

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 soutènement 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 pompes à chaleur ou isolation 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 historiques en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain jointe en annexe et consultable en mairie. Le blanc pur 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 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, paysagers 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 paysage :

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-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.

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

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions :

- du Règlement de Service des eaux pluviales de RESEAU31 en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune et sa notice explicative. La règle de gestion des eaux pluviales diffère en fonction de la trame du zonage des eaux pluviales. Il convient de se référer aux prescriptions correspondantes dans la notice.

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'accentuent 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.

Aires de présentation des déchets

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

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

Nco 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