

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de Saint-Cézert



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3 - Partie règlementaire

3.1 - Règlement : partie écrite

Révision du P.L.U :

Arrêtée le 14-11-2025

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



Place de la mairie - photo : mairie de Saint-Cézert



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

3.1

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Saint-Cézert 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, elle est divisée en secteurs :
 - **Ua** : cœur de bourg,
 - **Ub** : extensions du cœur de bourg,
 - **Uc** : espaces pavillonnaires déconnectés du cœur de bourg.

- **Les zones à urbaniser « 1AU »** qui correspondent aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme car les équipements sont présents en capacité suffisante en périphérie de la zone, et dont l'ouverture à l'urbanisation est définie par un échéancier prévisionnel intégré aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),

- **La zone agricole « A »** qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique,

- **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,
 - **Nce** : Espaces naturels liés aux continuités écologiques,
 - **Np** : domaine patrimonial de Lamothe,
 - **Nzh** : zone humide.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

En plus des dispositions écrites, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

	Espaces boisés classés (EBC)
<p>Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L 113-1 et suivants, R 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les arbres isolés, les haies, les réseaux de haies, les plantations d'alignement, les bois, les forêts, les parcs peuvent être classés en EBC à conserver, à protéger ou à créer.</p> <p>Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme. Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.</p>	

	Emplacements réservés (ER)
<p>Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire, dans l'emprise de l'emplacement réservé.</p> <p>Toutefois, lorsque « la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération ».</p>	

	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
<p>Au titre des articles L 151-6 et suivants, et R 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p>Les constructions doivent également être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre est reporté sur le document graphique du règlement. Un projet sera jugé compatible dès lors qu'il ne compromet pas la réalisation de telle ou telle orientation définie.</p>	



Bâtiments susceptibles de changer de destination

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La présence des réseaux en capacité suffisante à proximité immédiate du bâtiment est une condition nécessaire au changement de destination.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



Ensemble médiéval à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Il s'agit de l'ensemble du site archéologique du village médiéval fortifié. Dans ce secteur, les projets de construction affectant le sous-sol sont susceptibles de porter atteinte à des éléments du patrimoine archéologiques. Aussi, en application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme « tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »



Nce



Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être surfaciques (bois), linéaires (continuités écologiques liés aux cours d'eaux classées en Nce et aux haies agricoles) ou ponctuels (arbres « rois »). Il s'agit d'éléments de qualité et d'intérêt remarquable identifiés comme élément de paysage à protéger, à mettre en valeur et à requalifier au titre de l'article L151-23 du CU. Dans ces espaces concernés par la préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques au titre de l'article L 151-23 du C.U, les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune. Les arbres, plantations et ripisylves qui les constituent seront maintenus. Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

- L'abattage est interdit sauf si l'état sanitaire le justifie. Suite à abattage les conditions de replantation devront poursuivre l'objectif de protection paysagère et de continuité écologique.
- Toute intervention sur ces éléments est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord de la commune.

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



Espaces non bâtis contribuant à la qualité du cadre de vie et assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, en répondant aux enjeux environnementaux, au titre des articles R 151-43 et L 151-23 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique repère des jardins cultivés et / ou des parcs et jardins d'agrément présentant des arbres remarquables, des éléments boisés constitués, des linéaires végétaux à préserver ou encore des espaces libres végétalisés qui participent à l'intérêt paysager du tissu urbain. Ceux-ci doivent être maintenus car ils contribuent à la qualité du cadre de vie et répondent aux enjeux environnementaux au titre des articles L 151-23 et R 151-43 du code de l'urbanisme.

Article R 151-43 : Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : [...] 6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

Article L 151-23 : [...]

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

✓ CIZI / Niveau 1
✓ CIZI / Niveau 2

Zone inondable

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

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC),
- La création de nouveaux campings et aires d'accueil des gens du voyage,
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal de l'écoulement des eaux. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :

- En aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2.50 m au-dessus du terrain naturel),
- En aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher + 1 m ou + 0,5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

En zone inondable d'aléa fort, les serres tunnels sont autorisées à condition :

- D'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- De permettre la transparence hydraulique,
- De les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE 4 : ARTICLE R 151-21 DU CU

Rappel de l'article R 151-21 du code de l'Urbanisme « *Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

ARTICLE 5 : LEXIQUE

↳ LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué

d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies ou emprises publiques

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

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

➤ AUTRES DEFINITIONS

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Espaces de pleine terre

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

ARTICLE 6 : PALETTES DE REFERENCE

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

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

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

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
		<i> finition broyée </i> 	<i> finition lissée </i> 			

Ces scènes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

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

Zones U

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A.1 Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire suivantes :
 - Industrie,
 - Entrepôt.

A.2 Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Dans les espaces couverts sur le document graphique par la trame représentant « Ensemble médiéval à protéger » au titre de l'art. L 151-19 du CU, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

A.3 Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités ou suivant la nature des constructions

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les carrières et gravières,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes et mobil-homes.

A.4 Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sont autorisés les installations classées compatibles avec les usages et activités des zones urbaines.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

Secteur Ua :

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée. L'alignement sur les bâtiments existants sera privilégié.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

Des implantations en retrait de l'alignement pourront être acceptées sur les parcelles d'angles ou si du bâti existe sur la parcelle et qu'il est implanté à l'alignement de l'emprise publique ou de la voie.

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

Dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

Piscines : non réglementé.

Secteur Ub :

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique ou avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.

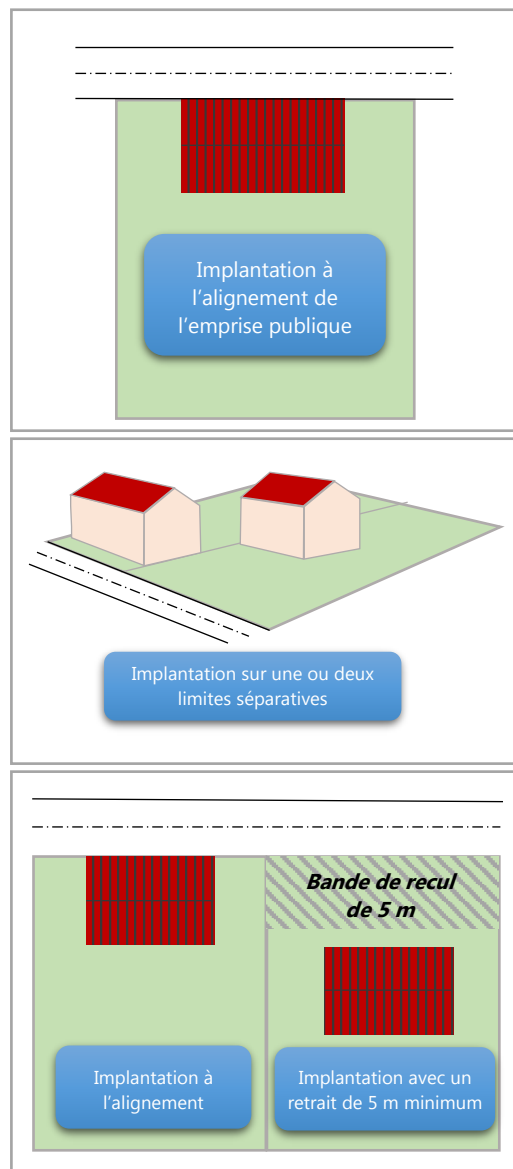
Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

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

Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative, pour une longueur de façade n'excédant pas 10 m et une hauteur sous sablière de 3,5 m maximum,

Schémas de principe



- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les extensions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.
Les piscines seront implantées à un mètre minimum des limites séparatives.

Secteur Uc :

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

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

Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative, pour une longueur de façade n'excédant pas 10 m et une hauteur sous sablière de 3,5 m maximum,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

Les piscines seront implantées à un mètre minimum des limites séparatives.

B.1.b Hauteur des constructions

Secteur Ua :

La hauteur sur rue ne devra pas dépasser R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Secteurs Ub et Uc :

La hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 6,5 mètres sous sablière ou 7,5 mètres à l'acrotère.

B.1.c Emprise au sol et densité

Secteur Ua :

Non règlementé.

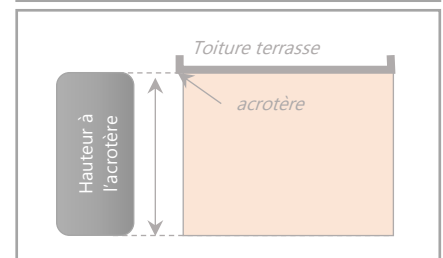
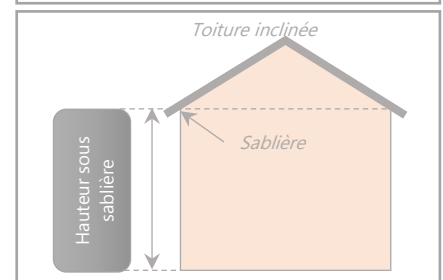
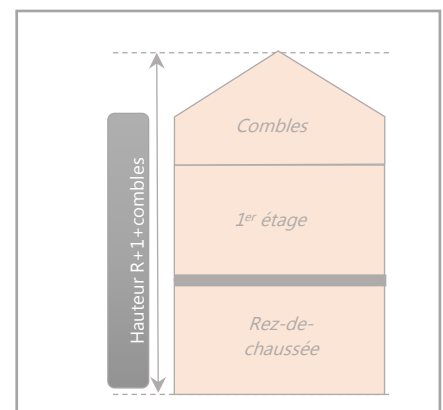
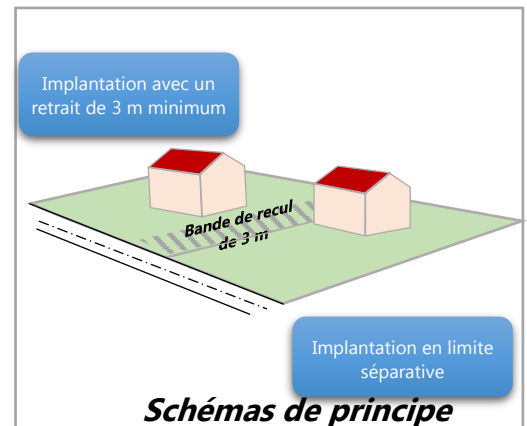
Secteur Ub :

L'emprise au sol des constructions, telle que définie à l'article R 420-1 du CU, ne devra pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Secteur Uc :

L'emprise au sol des constructions, telle que définie à l'article R 420-1 du CU, ne devra pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Schémas de principe



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

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

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur des bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Secteur Ua :

Les matériaux seront issus de la palette des matériaux du Midi-Toulousain annexée au présent règlement.

Les toitures doivent être en tuiles canal ou en tuiles à emboîtement à grande courbure et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %. Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

Les fenêtres seront plus hautes que larges.

Secteurs Ub et Uc :

Les matériaux seront issus de la palette des matériaux du Midi-Toulousain annexée au présent règlement.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 % et 35 %, les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,5 m. Elles sont composées d'un mur bahut de 60 cm maximum de haut et d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative pourront être composées :

- D'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- D'une haie végétale doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composée d'une haie d'essences mélangée, doublée ou non d'un grillage.

B.3 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

B.3.a Plantations à réaliser

Les dispositions communes s'appliquent. Les plantations existantes seront maintenues.

Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations de même essence.

B.3.b Parties inconstructibles

Secteur Ub :

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

Secteur Uc :

70 % de l'unité foncière sera maintenue en pleine terre.

B.4 Traitement environnemental et paysager des espaces

B.4.a Continuités et corridors écologiques

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

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

B.4.b Prescriptions concernant les éléments paysagers identifiés

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

B.5 Stationnement

Secteur Ua :

Non règlementé.

Secteurs Ub et Uc :

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 constructions et de leur fréquentation. Pour les constructions les plus courantes, il se réfère aux normes en vigueur ci-après :

- Les habitations : 2 places par logement,
- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état : 1 place,
- Constructions à usages d'activités :
 - 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m²,
 - 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux,
 - 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas aux extensions ne créant pas de logement supplémentaire.

C - EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

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

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Le regroupement des accès est demandé à partir de 2 lots créés.

C.1.b Voiries :

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les voiries à double sens : largeur minimale de chaussée : 4,5 mètres,
- Pour les voiries à sens unique : largeur minimale de chaussée : 3 mètres.

Dans la mesure du possible les voies ne doivent pas être en impasse. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au-delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin. L'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

C.2.b Assainissement

Eaux usées :

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

En l'absence et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes pourront être réalisés. Ils devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. 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.

Les propriétaires ou les aménageurs devront réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, afin de conserver sur l'unité foncière de l'opération le surplus d'eaux pluviales créé par l'imperméabilisation des sols liée au projet, dont le calcul du volume minimal de rétention à mettre en œuvre est le suivant :

Superficie du projet (terrain d'assiette)	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre
Inférieure à 1 500 m ²	2 litres/seconde	2 x surface imperméabilisée (m ²) / 100
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	2 litres/seconde	2,3 x surface imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieure à 1 ha	10 litres seconde/ha	Étude spécifique dossier « loi sur l'eau »

C.3 Equipements et installations d'intérêt général

Déchets :

Les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues et implantées en façade sur rue, sauf lorsque les bâtiments sont à l'alignement, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Zone 1AU

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A.1 Interdiction des certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire suivantes :
 - Industrie,
 - Entrepôt.

A.2 Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Les sites aménagés seront compatibles avec les dispositions détaillées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation sont définies comme suit :

- Le secteur 1AU « centre » fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Le secteur 1AU « entrée sud » fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

A.3 Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités ou suivant la nature des constructions

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les carrières et gravières,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes et mobil-homes.

A.4 Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sont autorisés les installations classées compatibles avec les usages et activités des zones urbaines.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Reculs et implantations

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique ou avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.

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

Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les piscines seront implantées à un mètre minimum des limites séparatives.

B.1.b Hauteurs

La hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 6,5 mètres sous sablière ou 7,5 mètres à l'acrotère.

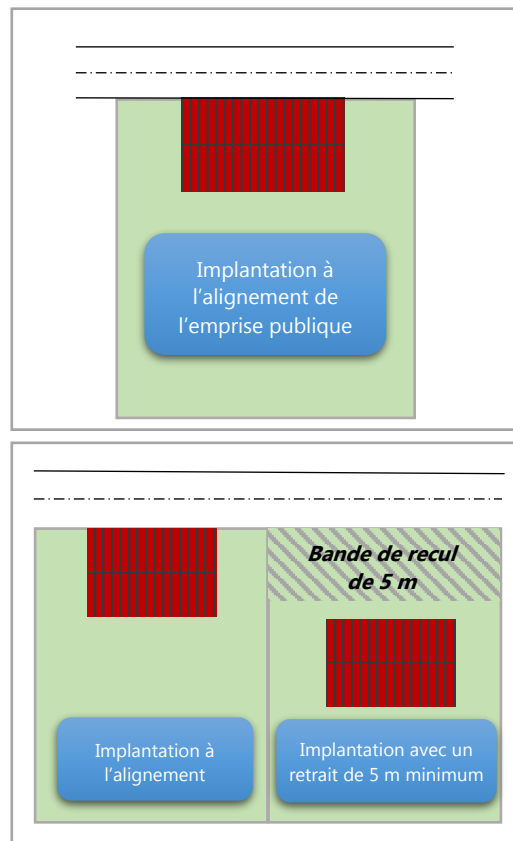
B.1.c Emprise au sol et densité

La densité des espaces aménagés devra être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chaque secteur.

B.1.d Cas de dépassement de volume

Non réglementé.

Schémas de principe



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

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

Les matériaux seront issus de la palette des matériaux du Midi-Toulousain annexée au présent règlement.

Les toitures auront une pente comprise entre 30 % et 35 %, les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,5 m. Elles sont composées d'un mur bahut de 60 cm maximum de haut et d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative pourront être composées :

- D'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- D'une haie végétale doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composée d'une haie d'essences mélangée, doublée ou non d'un grillage.

B.3 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

B.3.a Plantations à réaliser

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées sur les orientations d'aménagement et de programmation.

Au sein de toutes les opérations, un minimum de 10 % de la superficie aménagée sera dédié aux espaces collectifs paysagers.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même type.

Sur les parcelles en limite ou en interface avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole et naturelle.

B.3.b Parties inconstructibles

Les espaces repérés au titre Elément de la Trame Verte et Bleue à préserver dans les Orientations d'aménagement et de Programmation sont inconstructibles.

B.4 Traitement environnemental et paysager des espaces

B.4.a Continuités et corridors écologiques

Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L 151-23 du CU.

Les coupes et abatages des haies et éléments végétaux constitutifs des continuités écologiques repérés au titre de l'art. L 151-23 du CU sur le document graphique sont soumis à déclaration préalable.

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

B.4.b Prescriptions concernant les éléments paysagers identifiés

Sans objet.

B.5 Stationnement

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

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation. Pour les constructions les plus courantes, il se réfère aux normes en vigueur ci-après :

- Les habitations : 2 places par logement,
- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état : 1 place,
- Constructions à usages d'activités :
 - 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m²,
 - 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux,
 - 1 place de stationnement par chambre d'hôtel,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas aux extensions ne créant pas de logement supplémentaire.

C - EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

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

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

C.1.b Voiries :

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les voiries à double sens : 5 mètres de largeur minimale de chaussée et aménagement de 2 trottoirs accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- Pour les voiries à sens unique : 3,5 mètres de largeur minimale de chaussée et aménagement d'un trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite,

Les voiries et accès à créer respecteront les caractéristiques définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Dans la mesure du possible les voies ne doivent pas être en impasse. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au-delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin. L'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

C.2.b Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

C.2.c Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire

C.3 Equipements et installations d'intérêt général

Déchets

Les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues et implantées en façade sur rue, sauf lorsque les bâtiments sont à l'alignement, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Zones A

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A.1 Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- La création d'habitation nouvelle non liée à une exploitation agricole,
- Commerces et activités de service non liés à une exploitation agricole,
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

A.2 Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes à usage de logement à l'approbation du PLU dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m² de surface de plancher,
- 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 30 m² de surface de plancher.

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

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC),
- La création de nouveaux campings et aires d'accueil des gens du voyage,
- Les sous-sol (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal de l'écoulement des eaux.

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :

- En aléa fort ou assimilé, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher + 2,50 m au-dessus du terrain naturel),

- En aléa moyen à faible ou assimilé, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher + 1 m ou + 0,5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

En zone inondable d'aléa fort, les serres tunnels sont autorisées à condition :

- D'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- De permettre la transparence hydraulique,
- De les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.

Les ouvrages de transport d'électricité sont admis et ils peuvent être modifiés ou être surélevés lors de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A.3 Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les terrains de campings et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières et gravières,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes.

A.4 Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet.

A.5 Changement de destination

Sont autorisés les changements des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme vers une vocation d'habitation, de commerce ou d'activité de service, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que la capacité des réseaux soit suffisante.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Reculs et implantations des constructions

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des voies ou emprises publique.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report au plan des servitudes d'utilité publique.

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

Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

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

Deux constructions non contigües (construction principale et annexes) doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

B.1.b Hauteur des constructions

- **Constructions à usage agricole :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

- **Constructions à usage de logement :**

La hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 6,5 mètres sous sablière ou 7,5 mètres à l'acrotère.

- **Annexes à l'habitation :**

La hauteur des annexes à l'habitation existante n'excèdera pas 3 m sous sablière ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

B.1.c Emprise au sol et densité

- **Constructions à usage agricole :**

Non règlementé.

- **Constructions à usage de logement :**

Non règlementé.

- **Annexes à l'habitation :**

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante, hors piscine, n'excèdera pas 30 m² de surface de plancher.

B.1.d Cas de dépassement de volume

Sans objet.

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

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

- **Constructions à usage agricole :**

Non réglementé.

- **Constructions à usage de logement et annexes :**

Les matériaux seront issus de la palette des teintes et matériaux du Midi-Toulousain annexée au présent règlement.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

Sans objet.

B.2.c Bâti soumis à permis de démolir

Sans objet.

B.2.d Bâti identifié

Sans objet.

B.2.e Performances énergétiques

Sans objet.

B.3 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

B.3.a Coefficient de biodiversité

Sans objet.

B.3.b Plantations à réaliser

Les dispositions communes s'appliquent. Les plantations existantes seront maintenues.

Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations de même essence.

B.3.c Parties inconstructibles

Sans objet.

B.4 Traitement environnemental et paysager des espaces

B.4.a Continuités et corridors écologiques

Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L 151-23 du CU.

Les coupes et abatages des haies et éléments végétaux constitutifs des continuités écologiques repérés au titre de l'art. L 151-23 du CU sur le document graphique sont soumis à déclaration préalable.

Le défrichement des bois identifiés au titre de l'art. L 151-23 du CU est interdit.

B.4.b Prescriptions concernant les éléments paysagers identifiés

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

B.5 Stationnement

Sans objet.

C - EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

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

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

C.1.b Voiries :

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

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

C.2.b Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes pourront être réalisés. Ils devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Zones N

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A.1 Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Secteur N :

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières suivantes :
 - Exploitation agricole
- La création d'habitation nouvelle non liée à une exploitation agricole,
- Commerces et activités de service,
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Secteurs Np et Nzh :

Sont interdites l'édification de nouvelles constructions et d'annexes, l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Secteur Nce :

Sont interdites toutes occupation et utilisation du sol, à l'exception de celles indiquées à l'article A.2.

A.2 Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Dans le secteur N :

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes à usage de logement à l'approbation du PLU dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m² de surface de plancher,
- 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 30 m² de surface de plancher.

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

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

- Les sous-sol (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal de l'écoulement des eaux.

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :

- En aléa fort ou assimilé, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50 m au-dessus du terrain naturel),
- En aléa moyen à faible ou assimilé, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher + 1 m ou + 0,5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

En zone inondable d'aléa fort, les serres tunnels sont autorisées à condition :

- D'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- De permettre la transparence hydraulique,
- De les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.

Dans les espaces couverts sur le document graphique par la trame représentant « Ensemble médiéval à protéger » au titre de l'art. L 151-19 du CU, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les ouvrages de transport d'électricité sont admis et ils peuvent être modifiés ou être surélevés lors de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur Nce :

Sont autorisées les destinations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition qu'elles n'entravent pas le libre passage de la faune.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Dans le secteur Np :

Sont autorisées les destinations suivantes :

- les petits bâtis de jardin, les soutènements si nécessaires, les clôtures, les piscines et bassins, sous réserve de ne pas dénaturer le site ou le jardin.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Dans le secteur Nzh :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces.

A.3 Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités ou suivant la nature des constructions

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les terrains de campings et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières et gravières,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes et mobil-homes.

A.4 Changement de destination

Sont autorisés les changements de destinations des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme vers une destination de logement ou de commerce et activités de services, dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Reculs et implantations

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des voies ou emprises publique.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

De part et d'autre des ruisseaux, aucune construction ou installation, exceptées les installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux stations de pompage, ne pourra être implantée dans une bande de 10 mètres comptée à partir de la berge.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report au plan des servitudes d'utilité publique.

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

Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

B.1.b Hauteurs

- **Constructions à usage agricole et forestier :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

- **Autres constructions :**

La hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 6,5 mètres sous sablière ou 7,5 mètres à l'acrotère.

- **Annexes à l'habitation :**

La hauteur des annexes à l'habitation existante n'excèdera pas 3 m sous sablière ou à l'acrotère.

B.1.c Emprise au sol et densité

- **Constructions à usage agricole :**

Non règlementé.

- **Annexes à l'habitation :**

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante, hors piscine, n'excèdera pas 30 m² de surface de plancher.

La hauteur des constructions n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

B.1.d Cas de dépassement de volume

Sans objet.

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

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

Les matériaux seront issus de la palette des teintes et matériaux du Midi-Toulousain annexée au présent règlement.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

Sans objet.

B.2.c Bâti soumis à permis de démolir

Sans objet.

B.2.d Bâti identifié

Sans objet.

B.2.e Performances énergétiques

Sans objet.

B.3 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

B.3.a Coefficient de biodiversité

Sans objet.

B.3.b Plantations à réaliser

Les dispositions communes s'appliquent. Les plantations existantes seront maintenues.

Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations de même essence.

B.3.c Parties inconstructibles

Sans objet.

B.4 Traitement environnemental et paysager des espaces

B.4.a Continuités et corridors écologiques

Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L 151-23 du CU.

Les coupes et abatages des haies et éléments végétaux constitutifs des continuités écologiques repérés au titre de l'art. L 151-23 du CU sur le document graphique sont soumis à déclaration préalable.

Le défrichement des bois identifiés au titre de l'art. L 151-23 du CU est interdit.

B.4.b Prescriptions concernant les éléments paysagers identifiés

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

B.5 Stationnement

Sans objet.

C - EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

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

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

C.1.b Voiries :

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

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

C.2.b Assainissement

Eaux usées :

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

En l'absence et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes pourront être réalisés. Ils devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

C.3 Equipements et installations d'intérêt général

Déchets :

Pour les opérations situées à plus de 50 m des points collecte existants : les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

Les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues et implantées en façade sur rue, sauf lorsque les bâtiments sont à l'alignement, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.