

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

MAUREVILLE

5 – REGLEMENT

5.1- PIECES ECRITES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Mise à disposition du public		Approuvée
2 septembre 2022	4 octobre 2022	26 octobre 2022

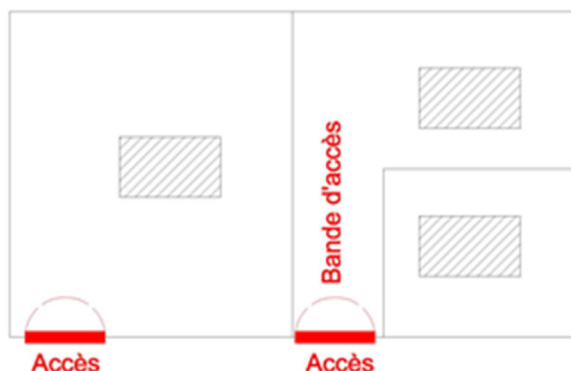
Lexique	2
Dispositions générales.....	7
Article 1 – Champ d’application territorial.....	7
Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols	7
Article 3 - Division du territoire en zones.....	7
Article 4 - Adaptations mineures	8
Article 5 – Reconstruction de bâtiments.....	8
Article 6 - Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.....	9
Article 7 - Intégration au site des ouvrages techniques.....	9
Article 8 – Intégration des éléments en saillie ou en retrait des façades	9
Article 9 - Dispositions spécifiques à certains territoires.....	9
Article 10 – Dérogation à l’article R.151-21 du Code de l’Urbanisme	10
Article 11 – Définition d’une charte de l’Arbre	10
Article 12 – Nuancier de façades et toitures des éléments bâtis.....	14
Règlement.....	16
Secteur UA	17
Secteur UX	25
Secteur AU	32
Secteur AUE.....	38
Zone N	44
Zone A.....	50

LEXIQUE

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement écrit et des documents graphiques.

Accès et bande d'accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction d'un logement maximum. Passé ce seuil, le passage sera considéré comme une voie.



Acrotère :

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Affouillement :

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement (défini ci-après), hors actions destinées aux constructions.

Alignement :

L'alignement est la délimitation entre la voie ou l'emprise publique et l'espace privé, ou entre la voie ouverte à la circulation publique et l'espace privé.

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.

Balcon :

Un balcon est une saillie, c'est-à-dire une partie de construction qui dépasse du nu de la façade. Les balcons sont implantés au niveau des étages des constructions et n'ont pas de contact avec le sol.

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 achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation de la présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Carrières :

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre).

Changement de destination :

L'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme fixe les cinq destinations et l'article R.151-28 vingt sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole
 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées à l'habitation
 - Les constructions destinées au logement
 - Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service
 - Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail
 - Les constructions destinées à la restauration
 - Les constructions destinées au commerce de gros
 - Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
 - Les constructions destinées aux salles de cinéma
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
 - Les constructions destinées aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Les constructions destinées aux salles d'art et de spectacles
 - Les constructions destinées aux équipements sportifs
 - Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Les constructions destinées à l'industrie
 - Les constructions destinées aux entrepôts
 - Les constructions destinées aux bureaux
 - Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet.

Clôture :

La clôture délimite une parcelle ou un ensemble de parcelles vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

Débord de toiture :

Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade et qui ne sont pas supportés par des poteaux ou des encorbellements. Les débords de toiture de moins de 60 cm ne sont pas pris en compte pour les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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.

Espace de pleine terre :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Exhaussement (remblais) :

Un exhaussement est un apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique 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.

Faîtage :

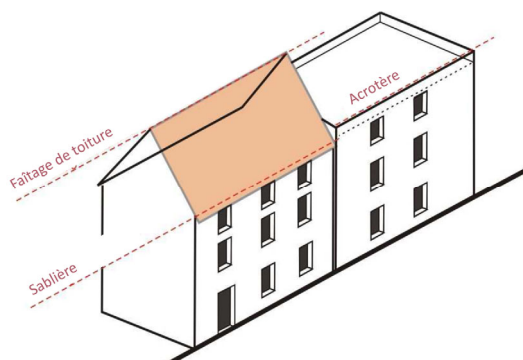
Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

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.

Pour les bâtiments, 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 à la sablière ou à au sommet de l'acrotère.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.



Hébergement :

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

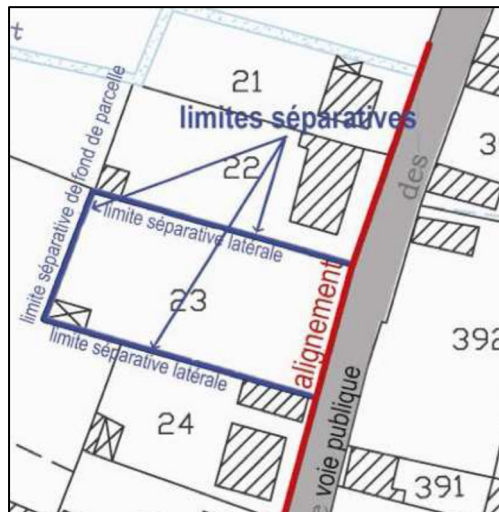
Installations techniques :

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au Plan Local d'Urbanisme de la même manière que les bâtiments.

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.

**Pignon :**

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Sablière :

La sablière est mesurée à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.

Sol naturel (ou terrain naturel) :

Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Stationnement :

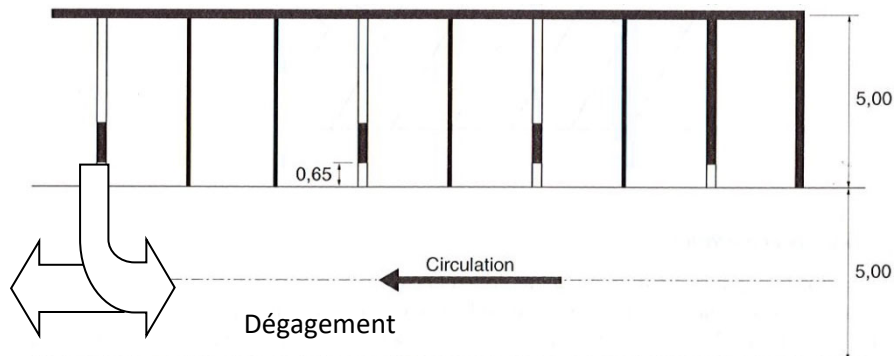
Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,50 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Toute place doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre place de stationnement.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
 - Dégagement : 5 mètres



- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
 - Angle par rapport à la voie : 45°
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
 - Dégagement : 4 mètres
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
 - Longueur : 5,50 mètres
 - Largeur : 2 mètres
 - Pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement

Dans les secteurs situés à proximité ou dans les zones inondables, les places de stationnement à l'air libre doivent être perméables sur dalles alvéolaires.

Terrain enclavé :

Terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique. Il est en fait entouré par des fonds appartenant à d'autres propriétaires.

Unité foncière :

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont appelées « limites séparatives ».

Voie :

Est considérée comme une voie, un aménagement privé ou public, qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties et / ou destinées à la construction et dont le nombre excède 1 logement.

Voies et 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.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Maureville.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les **servitudes d'utilité publique** qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Il doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

② Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **Code Civil**, le **Code Forestier**, le **Code Minier**, le **Code Rural**, le **Code de la Santé Publique**, le **Code de la Construction et de l'Habitation**, le **Code de l'Environnement** et le **Règlement Sanitaire Départemental**.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- Des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics (ER)
- Des Espaces Boisés Classés (EBC)
- Des Eléments de Paysage identifiés à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (EPP)
- Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (NTVB)
- La Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI)

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

3-1 LES ZONES URBAINES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **Le secteur UA**, correspondant au tissu urbain existant.
- **Le secteur UX**, correspondant aux zones d'activités économiques.

3-2 LES ZONES A URBANISER :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU**. Elles comprennent :

- **Le secteur AU**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat.
- **Le secteur AUe**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'équipement.

3-3 LES ZONES NATURELLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. La **zone N** correspond aux secteurs à dominante naturelle et forestière de la commune. Elle comprend le secteur suivant :

- **Le secteur Nzh**, zone identifiant les zones humides à préserver.

3-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre A**.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.152-3 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes).
- Elle doit rester limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION DE BATIMENTS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de 3 ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou à la création :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, lignes et ouvrages de transport d'électricité HTB, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...
- D'équipements d'intérêt collectif et de services publics

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 7 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site et d'aucun impact sur les habitations avoisinantes.

ARTICLE 8 – INTEGRATION DES ELEMENTS EN SAILLIE OU EN RETRAIT DES FAÇADES

Les saillies et les retraits en façade sont admis :

- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes et ce, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux règles définies par le présent règlement
- pour des volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain dans les limites suivantes :
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 mètre
 - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,50 mètre
 - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 mètres
 - les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 mètre
 - les balcons, les orielles, les éléments ponctuels d'architecture ou de modénature situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1,20 mètre.

Les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

9.1 – LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, RTE (Réseau de Transport d'Electricité) est dispensé de déclaration préalable ou de permis de démolir dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

9-2 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les pièces graphiques conformément à la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Concernant les coupes d'arbres, les dispositions des articles L.421-4 et R.421-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées.

9.3 – LES SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.

9.4 – LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NON SOUMIS A AUTORISATION D'URBANISME

Les travaux, installations et constructions non soumis à autorisation d'urbanisme doivent être tout de même conformes aux règles d'urbanisme édictées dans ce présent règlement.

ARTICLE 10 – DEROGATION A L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones U et AU de la commune, le présent règlement déroge à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. Cet article permet d'appliquer les règles d'urbanisme à l'échelle de plusieurs unités foncières contiguës faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme conjointe. Ainsi, sur le territoire de Maureville, le respect des règles d'urbanisme est exigé à l'échelle de chaque unité foncière.

ARTICLE 11 – DEFINITION D'UNE CHARTE DE L'ARBRE

Une Charte de l'Arbre a été mise en place par l'association « Arbres et Paysages d'Autan » et établie au regard des essences présentes localement et des conditions de plantation. La palette végétale qui y est présentée devra être respectée dans les plantations à réaliser par des particuliers ou par les collectivités sur la commune de Maureville.

Extrait du guide pratique « Arbres et arbustes champêtres des paysages de Haute-Garonne », Essences présentes dans l'entité paysagère du Lauragais, Association Arbres et Paysages d'Autan

Les arbres et arbustes de pays

Souvent délaissées au profit des espèces horticoles, les essences locales offrent pourtant de nombreux avantages :

- elles sont adaptées au sol et au climat,
- elles préservent l'identité locale et s'intègrent parfaitement dans le paysage,
- rustiques, elles sont plus résistantes aux maladies,
- elles sont économes : elles ne nécessitent ni arrosage, ni apport d'engrais, ni traitement,
- elles sont les meilleures alliées de la faune locale,
- elles ont de multiples utilisations traditionnelles.

Les principales essences locales présentes sur le département, MODE D'EMPLOI :

- Pour chaque essence, sont présentés :
- ses exigences (lumière, climat, sol)
 - les milieux dans lesquels elle évolue

Un symbole indique s'il s'agit :



d'un arbre



d'un arbuste ou d'un arbrisseau

Les espèces moins courantes sont signalées en vert.



Alisier torminal *Sorbus torminalis*

- Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols drainés et acides
- Haies, lisières, bois clairs



Alisier blanc (*S. aria*) : pleine lumière, sols secs et caillouteux



Aubépine monogyne *Crataegus monogyna*

- Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant
- Haies, friches, lisières, bois



Aulne glutineux *Alnus glutinosa*

- Pleine lumière, sols humides voire saturés en eau
- Bords des eaux, prairies et bois humides



Aulne glutineux *Alnus glutinosa*

- Pleine lumière, sols humides voire saturés en eau
- Bords des eaux, prairies et bois humides



Camérisier à balais *Lonicera xylosteu*

- Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols frais
- Landes, lisières, bois



Chêne pédonculé *Quercus robur*

- Pleine lumière, sols riches et calcaires, craint la sécheresse estivale
- Haies, bois



Chêne pubescent *Quercus pubescens*

- Pleine lumière, chaleur, sols plutôt calcaires, tolère les sols pauvres et secs
- Haies, friches, bois clairs



Chêne vert (*Q. ilex*) : chaleur, sols secs



Chèvrefeuille des bois *Lonicera periclymenum*

- Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols frais et acides
- Haies, lisières, bois frais



Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*

- Ombre à lumière, peu exigeant
- Haies, friches, lisières, bois



Eglantier *Rosa canina*

- Pleine lumière, peu exigeant
- Haies, friches, lisières, bois clairs



Erable plane *Acer platanoides*

- Mi-ombre à pleine lumière, sols riches, frais et profonds
- Haies, lisières

Erable sycomore (*A. pseudoplatanus*) : humidité atmosphérique, sols frais



Frêne commun *Fraxinus excelsior*

- Mi-ombre à pleine lumière, préfère les sols riches et frais mais résiste bien sur terrain sec
- Bords des eaux, haies, lisières



Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*

- Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols frais, profonds et calcaires
- Haies, lisières, bois



Genévrier commun *Juniperus communis*

- Pleine lumière, sols pauvres, résiste bien à la sécheresse
- Friches, landes, clairières



Lierre *Hedera helix*

- Ombre à mi-ombre, peu exigeant mais préfère les sols riches et humides
- Haies, bois

 Merisier <i>Prunus avium</i> ▶ Mi-ombre à pleine lumière, sols bien drainés ▶ Haies, lisières, bois	 Peuplier tremble <i>Populus tremula</i> ▶ Pleine lumière, sols frais à humides ▶ Bords des eaux, landes, bois clairs
 Nerprun alatern <i>Rhamnus alaternus</i> ▶ Pleine lumière, sols secs à très secs, plutôt calcaires ▶ Coteaux secs, haies, bois clairs	 Poirier sauvage <i>Pyrus pyraeaster</i> ▶ Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant ▶ Haies, friches, lisières, bois clairs
Nerprun purgatif (<i>R. catharticus</i>) : sols très secs et calcaires Noisetier <i>Corylus avellana</i> ▶ Ombre à mi-ombre, sols riches et frais, craint la sécheresse ▶ Haies, lisières, bois frais, bords des eaux	 Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i> ▶ Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant ▶ Haies, friches, lisières, bois clairs
Orme champêtre <i>Ulmus minor</i> ▶ Pleine lumière, peu exigeant ▶ Haies, friches, lisières, bords des eaux ▶ Décimé par la graphiose depuis les années 1970	 Prunellier <i>Prunus spinosa</i> ▶ Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant ▶ Haies, friches, lisières, bois clairs
Orme de montagne (<i>U. glabra</i>) : mi-ombre, humidité atmosphérique élevée Peuplier noir <i>Populus nigra</i> ▶ Pleine lumière, sols frais à humides ▶ Bords des eaux	 Prunier sauvage <i>Prunus domestica</i> ▶ Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant ▶ Haies, friches, lisières, bois clairs



Laurier noble *Laurus nobilis*

- ▶ Pleine lumière, peu exigeant mais craint le froid
- ▶ **Originaire de Méditerranée** le Laurier noble est apprécié en cuisine pour ses arômes et en haie pour son feuillage persistant.



Laurier tin *Viburnum tinus*

- ▶ Pleine lumière, chaleur, sols secs ou bien drainés
- ▶ **Originaire de Méditerranée** le Laurier tin est apprécié en haie pour son feuillage persistant et sa floraison hivernale.



Lilas commun *Syringa vulgaris*

- ▶ Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant
- ▶ **Originaire du sud-est de l'Europe et d'Asie** le Lilas commun est apprécié pour ses fleurs odorantes. Il était souvent planté sur les talus autour des fermes.



Mûrier blanc *Morus alba*

- ▶ Pleine lumière, peu exigeant mais préfère les sols légers
- ▶ **Originaire d'Asie du sud-est** le Mûrier blanc était cultivé pour l'élevage du ver à soie. Principalement planté en alignements, il faisait souvent l'objet d'une taille en têtard.



Noyer commun *Juglans regia*

- ▶ Pleine lumière, sols drainés, profonds et calcaires
- ▶ **Originaire d'Asie** le Noyer commun est planté depuis l'époque gallo-romaine pour ses fruits et son bois précieux. Dans le paysage agricole, il est souvent isolé dans les champs.



Pin parasol *Pinus pinea*

- ▶ Pleine lumière, chaleur
- ▶ **Originaire de Méditerranée** le Pin parasol marque souvent l'entrée des propriétés. Symbole de la liberté de culte retrouvée pour les protestants ou de l'affranchissement des terres par les seigneurs, le Pin parasol est l'arbre de la liberté.



Platane commun *Platanus acerifolia*

- ▶ Pleine lumière, s'accommode des terrains les plus difficiles mais préfère les sols légers, frais et profonds
- ▶ **Résultat d'une hybridation** entre un platane asiatique et un platane américain, le Platane commun est typique des alignements de bords de route. Le Canal du Midi doit en partie son classement au patrimoine mondial de l'UNESCO aux platanes qui l'encadrent.
- ▶ Le Platane commun est décimé par le chancre coloré depuis la seconde guerre mondiale.

**Saule blanc** *Salix alba*

- Pleine lumière, sols riches et humides
- Bords des eaux



Autres saules de bords des eaux : Saule à oreillettes (*S. aurita*)
 Saule à trois étamines (*S. triandra*)
 Saule cendré (*S. cinerea*)
 Saule des vanniers (*S. viminalis*)
 Saule drapé (*S. elaeagnos*)
 Saule pourpre (*S. purpurea*)
 Saule roux (*S. atrocinerea*)

**Sureau noir** *Sambucus nigra*

- Mi-ombre à pleine lumière, sols riches, frais, calcaires ou neutres
- Haies, lisières, décombres, bords des eaux

**Tilleul des bois** *Tilia cordata*

- Mi-ombre, peu exigeant
- Haies, bois

Tilleul à grandes feuilles (*T. platyphyllos*) : sols riches, plutôt secs et neutres

**Troène des bois** *Ligustrum vulgare*

- Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant
- Haies, lisières, bois

**Viorne lantane** *Viburnum lantana*

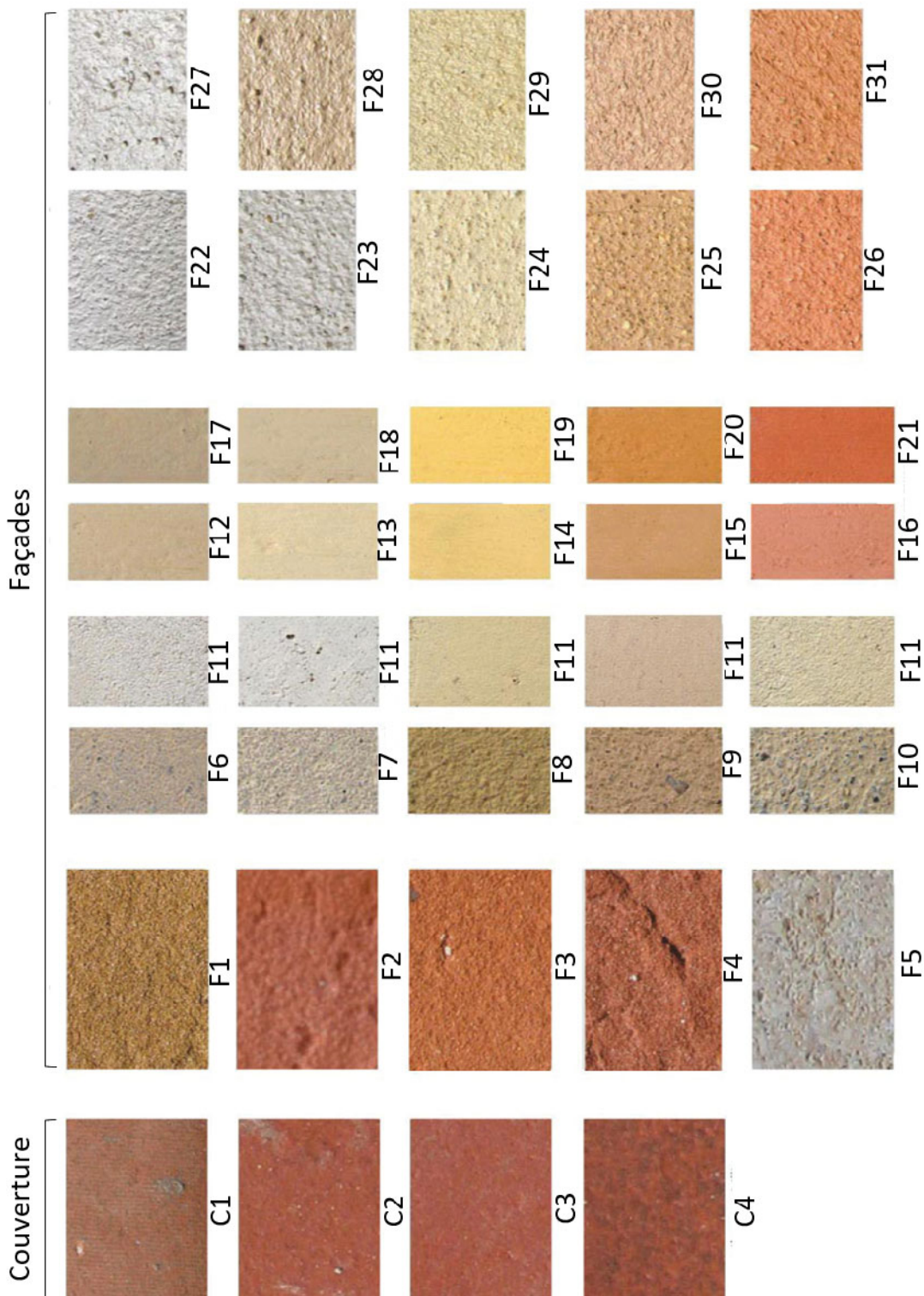
- Mi-ombre à pleine lumière, peu exigeant
- Haies, lisières, bois clairs

ARTICLE 12 – NUANCIER DE FAÇADES ET TOITURES DES ELEMENTS BATIS

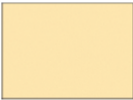
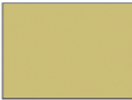
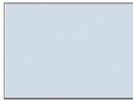
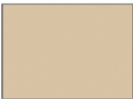
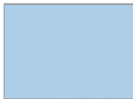
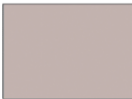
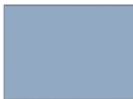
Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne a défini un nuancier des matériaux des éléments bâtis de Haute-Garonne et des teintes des menuiseries extérieures, conformément aux codes architecturaux traditionnels observés dans les différentes entités paysagères du département.

Ces nuanciers ont été adaptés au contexte local de Maureville afin de définir des palettes de coloris autorisés sur la commune.

Extrait de la « Palette des matériaux du Midi-toulousain », Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne



Extrait de la « Palette des teintes du Midi-toulousain », Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, retravaillé par la commune de Maureville

Menuiseries extérieures					
					
					
					
					
					
					
					
	Gamme des ocres jaunes	Gamme des verts jaunes	Gamme des verts	Gamme des bleus	Gamme des rouges foncés

Aux teintes de menuiseries décrites et préconisée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne ci-dessus s'ajoute la couleur « blanc », également autorisée sur le territoire communal.



M41

REGLEMENT

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- ⇒ 1-1 : Destinations et sous-destinations des constructions interdites ou soumises à des conditions particulières
- ⇒ 1-2 : Usages et affectations des sols interdits ou soumis à des conditions particulières
- ⇒ 1-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

ARTICLE 2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ⇒ 2.1 Volumétrie et implantation des constructions
 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique
 - Hauteur maximum des constructions
 - Emprise au sol
- ⇒ 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Aspect général
 - Façades, couleurs et matériaux
 - Toitures
 - Clôtures
 - Prescriptions particulières de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager
 - Performances énergétiques et environnementales des constructions
- ⇒ 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs
- ⇒ 2.4 – Stationnement

ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- ⇒ 3.1 - Accès et voirie
 - Accès
 - Bande d'accès
 - Voirie
 - Pistes cyclables et chemins piétonniers
- ⇒ Article 3.2 - Desserte par les réseaux
 - Eau
 - Assainissement
 - Electricité et Télécommunication
 - Communications électroniques
 - Eclairage public
 - Ordures ménagères

SECTEUR UA

ARTICLE UA-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UA-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Constructions destinées à l'artisanat à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et que leurs superficies soient inférieures à 100 m².
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	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 spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts		A condition que la surface destinée au stockage ne dépasse pas 40 m ²
	Bureaux		A condition que la surface destinée à l'activité ne dépasse pas 40 m ²
	Centres de congrès et d'exposition	X	

• ARTICLE UA-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée dans la limite des 8 m de la construction principale et dans le cas d'une nouvelle construction
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		

• ARTICLE UA-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

ARTICLE UA-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

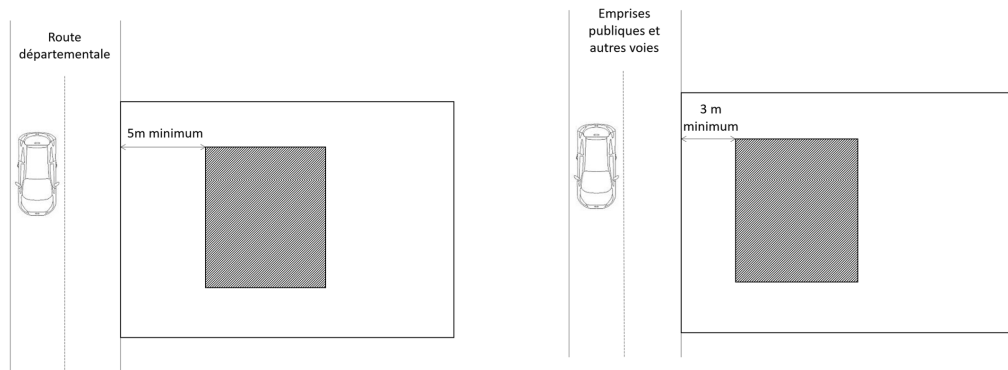
• ARTICLE UA-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

Toute construction doit être édifiée :

- A au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique des routes départementales
- A au moins 3 mètres de la limite des autres emprises publiques et autres voies

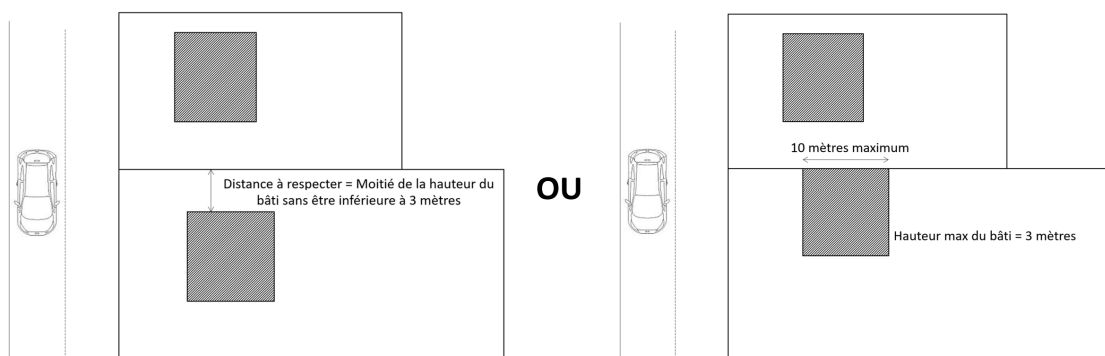


Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux abris de jardin inférieurs à 10 m².

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- A une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- Sur la limite séparative, si la hauteur sur la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres. La longueur cumulée des constructions sur cette (es) limite (s) séparative (s), n'excèdera pas 10 mètres



2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les unes des autres.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres par rapport au cours d'eau du Gouffrense, identifié sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de l'unité foncière.

Les piscines non couvertes et les annexes de moins de 20 m² ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

- ARTICLE UA-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Ces recommandations n'excluent pas la modernité architecturale ni l'utilisation de technologies nouvelles à condition que celles-ci fassent l'objet d'une recherche d'intégration et du respect du cadre traditionnel.

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes précisées dans le nuancier précisé dans les dispositions générales.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Elles doivent correspondre au nuancier de toitures précisé dans les dispositions générales et prendre la forme de tuiles canal ou assimilées en terre cuite.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé. La tôle ondulée est interdite.

La pente de la toiture ne doit pas excéder 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

Les toitures à une pente sont interdites pour les constructions principales.

Les toits plats devront nécessairement être végétalisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 - CLOTURES

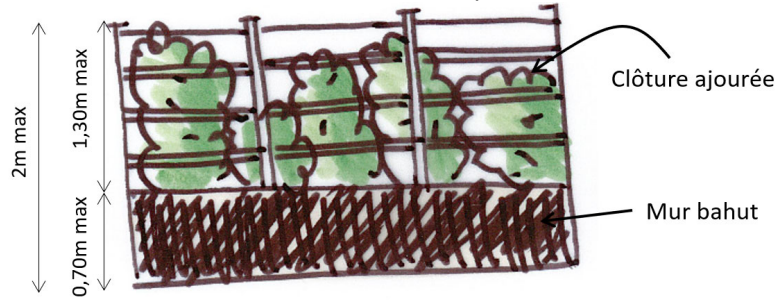
- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre

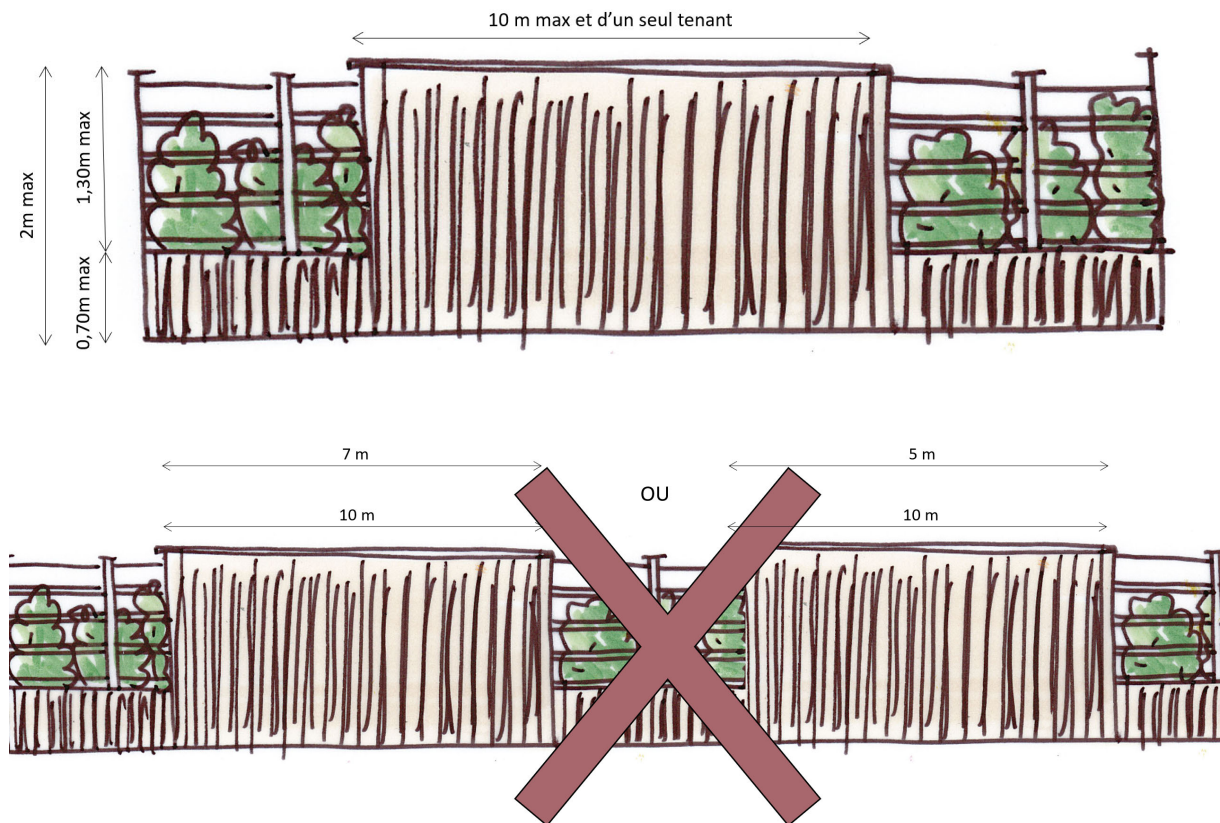
Illustration présentant les hauteurs maximales autorisées pour les clôtures sur voie :



- Soit d'une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Le recours au mur bahut sur une hauteur de 2m ne devra pas excéder 10 mètres linéaires au maximum sur la totalité des clôtures et devra être réalisé en continu.



2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé, conformément aux dispositions législatives. Une intégration paysagère des dispositifs est préconisée.

- Gestion des eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins. Les propriétaires ou les lotisseurs devront réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, notamment en l'absence de réseau collecteur ou si celui-ci a une capacité insuffisante, afin de conserver sur l'unité foncière de l'opération le surplus d'eaux pluviales créé par l'imperméabilisation des sols liée au projet.

- ARTICLE UA-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné), un arbre minimum devra être planté par tranche de 200 m² de surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale (identifié à la Charte de l'Arbre présente dans les dispositions générales) minimum pour 4 emplacements.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

- ARTICLE UA-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Constructions destinées à l'habitation :

- Deux places de stationnement par logement
- Dans les opérations d'ensemble, pour chaque logement il est demandé en plus une place de stationnement annexée à la voirie

- Constructions destinées au commerce et aux activités de service :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique :

- Une place de stationnement par chambre + deux places par établissement

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent par rapport à la répartition des surfaces de la construction.

ARTICLE UA-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- ARTICLE UA-3.1 - ACCES ET VOIRIE

3.1.1 - ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite. Toute opération doit empiéter le moins possible sur la voie publique au niveau de l'accès.

3.1.2 – BANDE D'ACCES

La bande d'accès doit être traitée de manière adaptée aux usages qu'elle est amenée à supporter.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Sa largeur minimale doit être de 3,5 mètres. Au-delà, elle devient une voie comme décrite au chapitre 3-1-3.

3.1.3 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement conformes aux recommandations du SDIS31.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

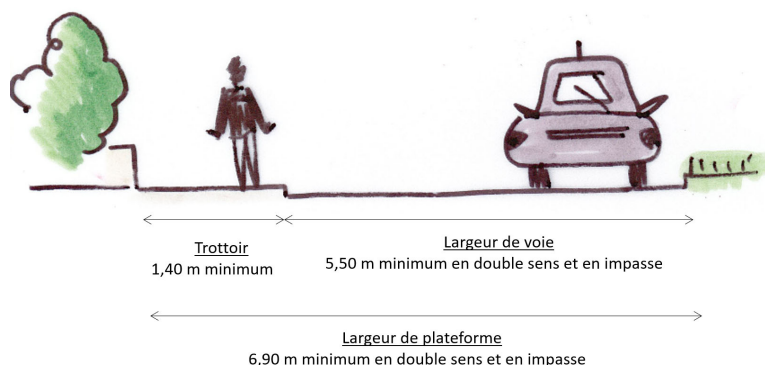
Largeur de chaussée

- 5,50 mètres pour les voies en impasse
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation

Largeur minimum de plateforme

- 6,90 mètres pour les voies en impasse
- 5,40 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 6,90 mètres pour les voies à double sens de circulation

Illustration à caractère non-opposable présentant les largeurs minimales requises pour les voies à double sens et en impasse :



Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux voies d'accès desservant 1 logement.

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre.

- ARTICLE UA-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Un système d'assainissement individuel doit être mis en place. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public si celui-ci vient à être réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite. Le rejet des eaux épurées dans les fossés doit faire l'objet d'une autorisation auprès du propriétaire du fossé.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

3.2.3 – AUTRES RESEAUX

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...). Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

SECTEUR UX

ARTICLE UX-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- ARTICLE UX-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Constructions destinées à l'artisanat à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne présentent pas de dangers et de nuisances incompatibles avec les activités déjà en place
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	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 spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Constructions destinées à l'industrie à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne présentent pas de dangers et de nuisances incompatibles avec les activités déjà en place
	Entrepôts		
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition		

• ARTICLE UX-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée dans la limite des 8 m de la construction principale et dans le cas d'une nouvelle construction
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		

• ARTICLE UX-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

ARTICLE UX-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

• ARTICLE UX-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance :

- Au moins égale à 7,50 mètres de la limite d'emprise de la route départementale n°1
- Au moins égale à 3 mètres de la limite des autres emprises publiques et autres voies

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Non réglementé.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 10 mètres.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de l'unité foncière.

Les annexes de moins de 20 m² ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

- ARTICLE UX-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé. La tôle ondulée est interdite.

La pente de la toiture ne doit pas excéder 35%.

Les toits plats devront nécessairement être végétalisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 - CLOTURES

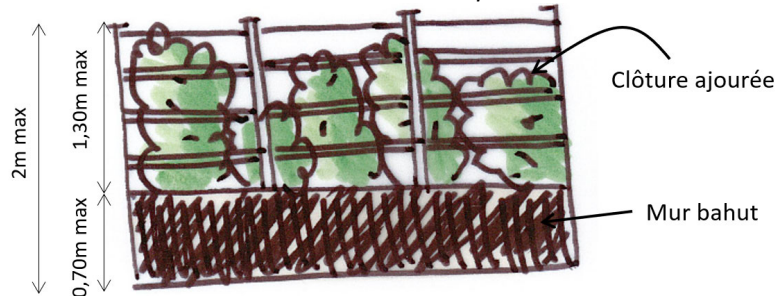
○ Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre

Illustration présentant les hauteurs maximales autorisées pour les clôtures sur voie :



- soit d'une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement

○ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé, conformément aux dispositions législatives. Une intégration paysagère des dispositifs est préconisée.

○ Gestion des eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins. Les propriétaires ou les lotisseurs devront réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, notamment en l'absence de réseau collecteur ou si celui-ci a une capacité insuffisante, afin de conserver sur l'unité foncière de l'opération le surplus d'eaux pluviales créé par l'imperméabilisation des sols liée au projet.

- ARTICLE UX-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur chaque unité foncière, 15 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 10 mètres minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Des écrans de verdure sont exigés lors de la création ou de l'extension d'une construction ou installation destinée aux activités notamment sur les unités foncières dont les limites séparatives sont contigües d'une zone destinée à l'habitation.

Les cours de manœuvre et les aires de stockage doivent obligatoirement être masqués par un écran végétal.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Une charte de l'arbre est renseignée dans les dispositions générales du présent règlement.

- **ARTICLE UX-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés par référence aux normes habituelles ci-après.

Destinations	Sous-destinations	UX
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place / 40 m ² de surface de vente + 1 place de stationnement par poste de travail
	Restauration	1 place / 10 m ² de salle de restaurant
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place / 40 m ² de surface de plancher créée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place de stationnement par poste de travail
	Entrepôts	1 place / 50 m ² de surface de plancher créée
	Bureaux	1 place / 40 m ² de surface de plancher créée + 1 place de stationnement par poste de travail

Tous les projets de construction neuve de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

ARTICLE UX-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UX-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

3.1.1 - ACCES

La bande d'accès doit être traitée de manière adaptée aux usages qu'elle est amenée à supporter.

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Toute opération doit empiéter le moins possible sur la voie publique au niveau de l'accès.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

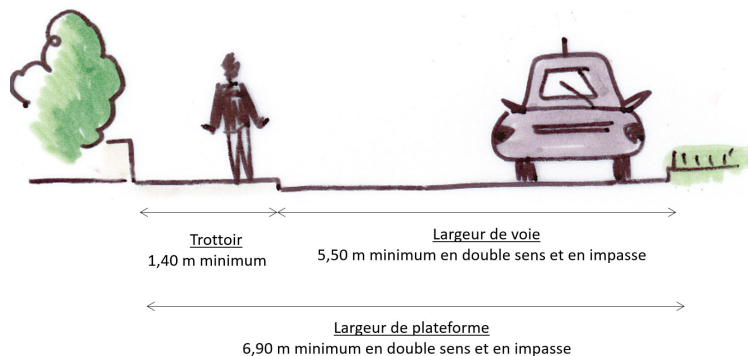
Largeur de chaussée

- 5,50 mètres pour les voies en impasse
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation

Largeur minimum de plateforme

- 6,90 mètres pour les voies en impasse
- 5,40 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 6,90 mètres pour les voies à double sens de circulation

Illustration présentant les largeurs minimales requises pour les voies à double sens et en impasse :



Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux voies desservant un seul bâtiment.

3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables bidirectionnelle est de 2,50 mètres.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre.

- ARTICLE UX-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Un système d'assainissement individuel doit être mis en place. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public si celui-ci vient à être réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

3.2.3 – AUTRES RESEAUX

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.4 - ORDURES MENAGERES

Dans les nouvelles constructions, un local technique destiné à accueillir les poubelles devra être réalisé en bordure d'emprise publique.

SECTEUR AU

ARTICLE AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- ARTICLE AU-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Constructions destinées au logement à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme
	Hébergement		
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détail		Constructions destinées à l'artisanat à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique et que leurs superficies soient inférieures à 50m ² . Le stockage n'est autorisé que sur les parcelles de plus de 1 500 m ² , dans la limite de 100 m ² dédiés.
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux		A condition que la surface destinée à l'activité ne dépasse pas 40 m ²
	Centres de congrès et d'exposition	X	

L'ensemble des constructions en zone AU doivent respecter le phasage suivant dans l'ouverture à l'urbanisation :

- 2020 : Secteur Azéma
- 2022 : Tranche 1 (Sud) du secteur Ouest
- 2024 : Tranche 2 (Nord) du secteur Ouest
- 2026 : Secteur Est

- ARTICLE AU-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée de construction nouvelle
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		

- ARTICLE AU-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

- **ARTICLE AU-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres par rapport au cours d'eau du Gouffrense et 3 mètres par rapport aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de l'unité foncière.

Les piscines non couvertes et les annexes de moins de 20 m² ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 60 cm.

- **ARTICLE AU-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Ces recommandations n'excluent pas la modernité architecturale ni l'utilisation de technologies nouvelles à condition que celles-ci fassent l'objet d'une recherche d'intégration et du respect du cadre traditionnel.

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes précisées dans le nuancier précisé dans les dispositions générales.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Elles doivent correspondre au nuancier de toitures précisé dans les dispositions générales et prendre la forme de tuiles canal ou assimilées en terre cuite.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé. La tôle ondulée est interdite.

La pente de la toiture ne doit pas excéder 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

Les toits plats devront nécessairement être végétalisés.

Les toitures à une pente sont interdites pour les constructions principales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.3 - CLOTURES

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé, conformément aux dispositions législatives. Une intégration paysagère des dispositifs est préconisée.

○ Gestion des eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins. Les propriétaires ou les lotisseurs devront réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, notamment en l'absence de réseau collecteur ou si celui-ci a une capacité insuffisante, afin de conserver sur l'unité foncière de l'opération le surplus d'eaux pluviales créé par l'imperméabilisation des sols liée au projet.

- ARTICLE AU-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- ARTICLE AU-2.4 – STATIONNEMENT

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE AU-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et les voiries doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme

3.1.1 - ACCES

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

La bande d'accès doit être traitée de manière adaptée aux usages qu'elle est amenée à supporter.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Toute opération doit empiéter le moins possible sur la voie publique au niveau de l'accès.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **ARTICLE AU-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT**1 - Eaux usées :**

En l'absence d'un réseau collectif ou semi-collectif (autonome groupé), un système d'assainissement individuel doit être mis en place. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public si celui-ci vient à être réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

3.2.3 – AUTRES RESEAUX

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

Un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

3.2.4 - ORDURES MENAGERES

Un espace comportant des conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif doit être situé à proximité de l'axe de circulation le plus important et disposer d'une place de stationnement.

SECTEUR AUE

ARTICLE AUE -1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE AUE -1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Uniquement les locaux techniques et à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les constructions alentours
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition		

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme
- ARTICLE AUE-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Affouillements et exhaussement du sol		
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		

- ARTICLE AUE -1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE
Non réglementé

ARTICLE AUE -2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ARTICLE AUE -2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Non réglementé

- 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Non réglementé

- 2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non réglementé

- 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE
Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres par rapport aux cours d'eau et 3 mètres par rapport aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.

- 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé

- 2.1.6 - EMPRISE AU SOL
Non réglementé

- ARTICLE AUE -2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Elles doivent correspondre au nuancier de toitures précisé dans les dispositions générales et prendre la forme de tuiles canal ou assimilées en terre cuite.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé. La tôle ondulée est interdite.

La pente de la toiture ne doit pas excéder 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

Les toits plats devront nécessairement être végétalisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 - CLOTURES

Non réglementé.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé, conformément aux dispositions législatives. Une intégration paysagère des dispositifs est préconisée.

○ Gestion des eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins. Les propriétaires ou les lotisseurs devront réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, notamment en l'absence de réseau collecteur ou si celui-ci a une capacité insuffisante, afin de conserver sur l'unité foncière de l'opération le surplus d'eaux pluviales créé par l'imperméabilisation des sols liée au projet.

- ARTICLE AUE -2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

- ARTICLE AUE -2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE AUE -3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- ARTICLE AUE -3.1 - ACCES ET VOIRIE

3.1.1 - ACCES

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

La bande d'accès doit être traitée de manière adaptée aux usages qu'elle est amenée à supporter.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

L'ouverture de voies nouvelles publiques est soumise aux conditions minimales suivantes :

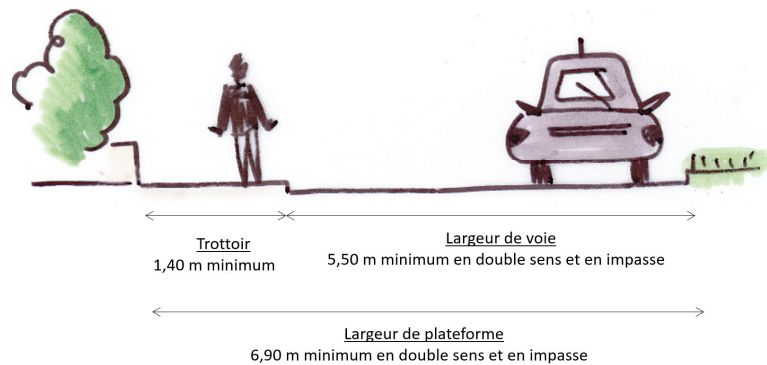
Largeur de chaussée

- 5,50 mètres pour les voies en impasse
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation

Largeur minimum de plateforme

- 6,90 mètres pour les voies en impasse
- 5,40 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 6,90 mètres pour les voies à double sens de circulation

Illustration présentant les largeurs minimales requises pour les voies à double sens et en impasse :



3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,40 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre.

• ARTICLE AUE -3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Un système d'assainissement individuel doit être mis en place. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public si celui-ci vient à être réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage et déshuilage, avant rejet dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le rejet doit se faire dans les aménagements autorisés.

3.2.3 – AUTRES RESEAUX

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

ZONE N

ARTICLE N-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE N-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation			Excepté en N _{ZH} , l'aménagement des constructions existantes à condition qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site.
	Logement		Une extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans que la surface de plancher totale et l'emprise au sol totale n'excède pas 200 m ² . Les annexes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal et qu'elles représentent 50 m ² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur, excepté pour les locaux techniques de piscine qui doivent mesurer 10 m ² maximum d'emprise au sol et être implantés dans un rayon de 10 mètres maximum autour de la piscine. L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m ² .
	Hébergement		Excepté en N _{ZH} , dans la limite de 5 chambres, pour une capacité maximale totale de 15 personnes
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	

Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Uniquement pour les équipements et ouvrages techniques à caractère d'intérêt général
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	

• ARTICLE N-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée intégrant une végétalisation des talus et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		A condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- En sus, dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques (NTvB) sont interdits :
 - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
 - Le défrichement des bois, haies et ripisylves
- Dans le secteur Nzh, matérialisant les zones humides, repéré sur les pièces graphiques sont interdits tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des zones humides.
- Dans la zone inondable, reportée à titre indicatif sur les pièces graphiques, toutes les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
 - le plancher bas doit-être situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues
 - les sous-sols sont interdits
 - les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes

ARTICLE N-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

ARTICLE N-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

Toute construction doit être édifiée :

- A au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique des routes départementales
- A au moins 3 mètres de la limite des autres emprises publiques et autres voies

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres par rapport au cours d'eau et 3 mètres par rapport aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des autres constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Les piscines non couvertes et les annexes de moins de 20 m² ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

- ARTICLE N-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu. Il doit également prévoir une intégration paysagère conforme aux prescriptions du CAUE et à la Charte de l'Arbre. La rédaction du dossier d'insertion pourra se faire en lien avec le CAUE.

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes précisées dans le nuancier précisé dans les dispositions générales.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines, conformément au nuancier précisé dans les dispositions générales.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Elles doivent correspondre au nuancier de toitures précisé dans les dispositions générales.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé. La tôle ondulée est interdite.

La pente de la toiture ne doit pas excéder 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

Les toits plats devront nécessairement être végétalisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.3 - CLOTURES

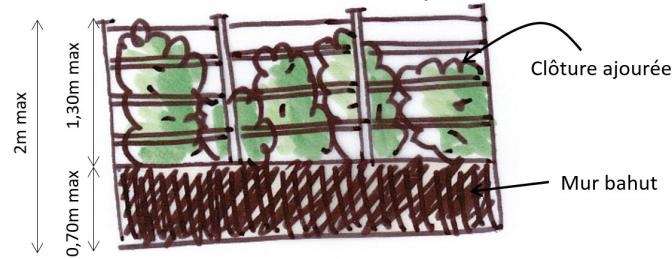
- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre

Illustration présentant les hauteurs maximales autorisées pour les clôtures sur voie :



— soit d'une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement

○ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes et perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils...).

○ Clôtures situées dans le secteur Nzh et les continuités écologiques (Ntvb) repérés sur les pièces graphiques :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes et perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils...).

2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé, conformément aux dispositions législatives. Une intégration paysagère des dispositifs est préconisée.

○ Gestion des eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- ARTICLE N-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

- ARTICLE N-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE N-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE N-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

3.1.1 - ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Toute opération doit empiéter le moins possible sur la voie publique au niveau de l'accès.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.3 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- **ARTICLE N-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT***1 - Eaux usées :***

Un système d'assainissement individuel doit être mis en place. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

3.2.3 – AUTRES RESEAUX

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux nouvelles constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

3.2.4 - ORDURES MENAGERES

La gestion des ordures ménagères se fera par apport volontaire aux points de collecte situés sur la commune, intégrant les ordures ménagères et le tri sélectif.

ZONE A

ARTICLE A-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE A-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Dont 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
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		L'aménagement des constructions existantes à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Hors zone inondable, une seule extension par construction existante destinée à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, que la surface de plancher totale et l'emprise au sol totale n'excède pas 200 m² et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Les annexes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal et qu'elles représentent 50 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur, excepté pour les locaux techniques de piscine qui doivent mesurer 10 m² maximum d'emprise au sol et être implantés dans un rayon de 10 mètres maximum autour de la piscine. L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m².
	Hébergement		Dans la limite de 5 chambres, pour une capacité maximale totale de 15 personnes
	Artisanat et commerce de détail	X	

Commerce et de service	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	

• ARTICLE A-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	

Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée intégrant une végétalisation des talus et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Dans la zone inondable, reportée à titre indicatif sur les pièces graphiques, toutes les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
 - le plancher bas doit-être situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues
 - les sous-sols sont interdits
 - les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes

ARTICLE A-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

• ARTICLE A-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

Toute construction doit être édifiée :

- A au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique des routes départementales
- A au moins 3 mètres de la limite des autres emprises publiques et autres voies

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres par rapport aux cours d'eau et 3 mètres par rapport aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations destinées à l'activité agricole ainsi qu'à l'habitat ne doit pas dépasser 7mètres.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, hormis les habitations pour lesquelles l'emprise au sol maximale est de 30% de l'unité foncière.

Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Les piscines non couvertes et les annexes de moins de 20 m² ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

- ARTICLE A-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu. Il doit également prévoir une intégration paysagère conforme aux prescriptions architecturales et à la Charte de l'Arbre présentes aux dispositions générales.

La rédaction du dossier d'insertion paysagère pourra se faire avec l'aide du CAUE de Haute-Garonne.

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades doit assurer une insertion paysagère optimale.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes précisées dans le nuancier précisé dans les dispositions générales.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines, conformément au nuancier précisé dans les dispositions générales.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures des habitations doivent correspondre au nuancier de toitures précisé dans les dispositions générales.

L'inclinaison des toitures en pente ne doit pas excéder 35%.

Les toits plats devront nécessairement être végétalisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.3 - CLOTURES

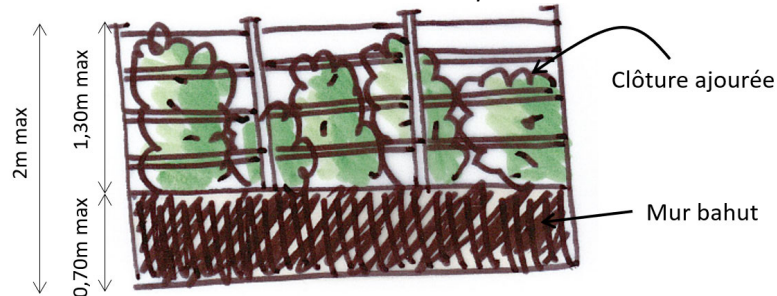
○ Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre

Illustration présentant les hauteurs maximales autorisées pour les clôtures sur voie :



- soit d'une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement

○ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Les dispositifs de clôture imperméables au passage de la faune et de la flore sont proscrits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé, conformément aux dispositions législatives. Une intégration paysagère des dispositifs est préconisée.

○ Gestion des eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- ARTICLE A-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur chaque unité foncière à vocation d'habitation, 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

- ARTICLE A-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE A-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- ARTICLE A-3.1 - ACCES ET VOIRIE

3.1.1 - ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Toute opération doit empiéter le moins possible sur la voie publique au niveau de l'accès.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

3.1.3 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- ARTICLE A-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Un système d'assainissement individuel doit être mis en place. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

3.2.3 – AUTRES RESEAUX

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux nouvelles constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

3.2.4 - ORDURES MENAGERES

La gestion des ordures ménagères se fera par apport volontaire aux points de collecte situés sur la commune, intégrant les ordures ménagères et le tri sélectif.