

**DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**

---

**COMMUNE DE  
MONTAUT**

---

# Plan Local d'Urbanisme

## 4 - Règlement Écrit

**Modification du PLU – Aout 2021**



**URBASCOPE**

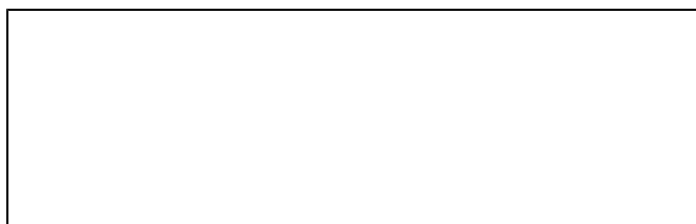
3 ter, rue de Belfort

31000 Toulouse

Tel : 05 61 63 43 12

E-mail : [urbascope@orange.fr](mailto:urbascope@orange.fr)

**ETUDES ET REALISATIONS URBAINES**



## **SOMMAIRE**

<u>Zone U1.....</u>	<u>3</u>
<u>Zone U2.....</u>	<u>9</u>
<u>Zone AU.....</u>	<u>15</u>
<u>Zone A.....</u>	<u>21</u>
<u>Zone N.....</u>	<u>26</u>

## **ZONE U1**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE :**

La zone U1 correspond au village d'origine de Montaut. Elle est à vocation principale d'habitat, de services et de bureaux, d'équipements publics et de commerces. Les constructions anciennes sont généralement implantées en continu à l'alignement des voies.

Le secteur U1a correspond aux secteurs soumis à l'assainissement autonome.

### **Article U1 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U1 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions artisanales sauf celles citées dans l'article 2

### **Article U1 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

Une étude géotechnique sera demandée préalablement à la délivrance de toute autorisation de construire.

### **Article U1 - 3 : Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### Voirie:

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **Article U1 - 4 : Desserte par les réseaux**

### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

### **Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

### **Collecte des déchets**

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer des aires de propreté nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

#### **Article U1 - 5 : Surface et forme des unités foncières**

Non réglementé.

#### **Article U1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies pour tous les niveaux de la construction.

Des implantations différentes pourront toutefois être admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant implanté en retrait par rapport à la voie ou à l'emprise publique ; dans ce cas, l'implantation de la construction dans le prolongement de l'alignement de façade existant pourra être admis.
- Pour les aménagements, agrandissements ou reconstruction après sinistre de constructions existantes, à conditions qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.
- Des décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

#### **Article U1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles seront implantées, soit :

- sur les limites séparatives latérales,
- à 3 mètres minimum des limites séparatives.

La façade des constructions non implantées en limite devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

#### **Article U1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé

#### **Article U1 - 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article U1 - 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière. Afin de respecter la continuité du bâti, les constructions nouvelles devront avoir une hauteur au maximum égale à celle des constructions voisines.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser 7,20 mètres.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

## **Article U1 - 11 : Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du centre ancien, marqué par l'histoire de la ville et le cadre de son patrimoine. Aussi, la palette proposée par les services des Bâtiments de France sera l'unique référence pour la couleur des enduits, les ferronneries et menuiseries. Un certain nombre d'autres règles architecturales sont également prescrites pour préserver une continuité avec le passé et conserver au tissu urbain ancien une image forte et harmonieuse.

### **1- Les constructions**

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Toutefois, les adaptations, extensions et restaurations de bâtiments existants présentant un style architectural moderne pourront être admises sous réserve de présentation par le pétitionnaire d'une étude d'intégration du projet (simulation graphique).

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne (galets, briques foraines, pierres taillées...) sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les autres matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu. Ces matériaux de construction seront soit enduits soit crépis.

Les annexes d'une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup> devront être traitées de manière identique à la construction principale. Les annexes en tôle sont interdites.

### **2- Les façades**

Les pierres taillées de qualité et briques foraines constituant les façades doivent rester apparentes partout où elles existent. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince ou plaquettes en terre cuite est interdite ; seul le remplacement des parties détériorées par des pierres ou briques foraines de mêmes dimensions, aspect, couleur et grain sera admis.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche et les couleurs vives en grande surface sont interdites, ainsi que les finitions écrasées. Les enduits seront de préférence traités au mortier de chaux naturel, grattés fin ou talochés.

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

### **3- Les ouvertures**

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les fenêtres de toit pourront être admises. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

### **4- Les toitures**

Les parties courantes des toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter, côté rue, une pente comprise entre 30 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge. Toutefois, des aménagements partiels de toiture de type verrière, atrium et fenêtre de toit favorisant l'éclairage naturel seront admis. Côté jardin, des toitures différentes pourront être autorisées.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

La couleur des tuiles doit respecter le nuancier de l'UDAP 31 (unité départementale de l'architecture et du patrimoine), pour le Midi-Toulousain.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

### **5- Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens et respecter les modénatures.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres), avec un mur maçonné de 40 cm maximum de haut le long de la limite des voies et emprises publiques et 1,8 mètres (180 centimètres) le long des limites séparatives.

Les haies végétales seront privilégiées.

Les murs de clôture devront être enduit à l'identique de la maison.

### **6- Les éléments techniques :**

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront, sauf impossibilité technique dûment démontrée, encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

### **Article U1 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement sauf s'il y a impossibilité physique de créer ces places pour les raisons suivantes :

- Absence de terrain nu suffisant
- Préexistence en rez-de-chaussée des bâtiments de pièces habitables ou d'activités
- Façade sur rue inférieure à 6 mètres de largeur

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces ;
- par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- par chambre d'hôtel ;
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureau et le 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

### **Article U1 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

#### **Espaces Boisés Classés**

Néant

#### **Plantations existantes**

L'alignement végétal d'arbres de haute tige figurant sur le document graphique le long de la RD 28c, identifié au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **Espaces libres - Plantations**

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

### **Article U1 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article U1 - 15 : Performances énergétiques environnementales**

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes

### **Article U1 - 16 : Infrastructure et réseaux de communication électronique**

Non réglementé.



## ZONE U2

### **CARACTÈRE DE LA ZONE :**

La zone U2 correspond à deux sites géographiques séparés:

- Le site du Village, où se trouve le secteur A2a, qui correspond à des parcelles qui ne sont pas desservies par l'assainissement collectif,
- Le site de la Gravette, qui est contigu, au Nord, avec la zone urbaine de Saint Sulpice sur Lèze. Ce site est desservi par l'assainissement collectif.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, de services et de bureaux, d'équipements publics, de commerces et d'activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat (la notion de compatibilité s'appréciant notamment en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'explosion et d'incendie...).

Un secteur - U2b- a été retenu, au lieu-dit la Gravette, afin de prendre en compte le problème de ruissellement d'eau pluviale. À la suite d'une modification du PLU, une OAP a été créée sur ce secteur.

### **Article U2 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U2 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

### **Article U2 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales,
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- L'urbanisation du secteur de la Gravette à la condition d'une opération d'aménagement d'ensemble qui respecte les prescriptions de l'OA.P.

Une étude géotechnique sera demandée préalablement à la délivrance de toute autorisation de construire.

### **Article U2 - 3 : Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **Article U2 - 4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines pour être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur U2a en l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Secteur U2b :

Des disposition techniques devront être prises pour assurer la conservation des eaux pluviales sur la parcelle lors de gros orages, à l'aide d'un fossé drainant. A cette fin, une étude hydraulique devra être jointe à toute demande de construction.

### **Électricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

### **Article U2 - 5 : Surface et forme des unités foncières**

Non réglementé.

### **Article U2 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

2 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 12 mètres de l'axe des Routes Départementales : RD 4 et RD 28.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre (les extensions de constructions peuvent alors être implantées dans la continuité du bâti existant de manière à compléter un alignement de façade existant).
- Dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

### **Article U2 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A l'exception des annexes qui pourront être implantées en limite séparative, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

- Des implantations en limite seront possibles :

- si le projet concerne deux constructions simultanées accolées à cette limite ou s'il existe une construction implantée en limite sur la parcelle voisine, sans dépasser la hauteur et la longueur de ladite construction
- pour les annexes dont la hauteur mesurée au point haut du bâtiment sur ladite limite ne dépasse pas 3.00 mètres.

La longueur cumulée des constructions annexes implantées en limite ne pourra être supérieure à 16 m  
Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

- Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés : Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

### **Article U2 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- Les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété devront être implantées à une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.

### **Article U2 - 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas :

- Pour la zone U2 et U2a  
30% maximum de la superficie de l'unité foncière

### **Article U2 - 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 7,20 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres.

### **Article U2 - 11 : Aspect extérieur**

#### 1- Les constructions

Les constructions, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Toutefois, les adaptations, extensions et restaurations de bâtiments existants présentant un style architectural moderne pourront être admises sous réserve de présentation par le pétitionnaire d'une étude d'intégration du projet (simulation graphique).

Les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

#### 2- Les façades

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

#### 3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les fenêtres de toit pourront être admises. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

#### 4- Les toitures

Les parties courantes des toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter, côté rue, une pente comprise entre 30 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge. Toutefois, des aménagements partiels de toiture de type verrière, atrium et fenêtre de toit favorisant l'éclairage naturel seront admis. Côté jardin, des toitures différentes pourront être autorisées.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

La couleur des tuiles doit respecter le nuancier de l'UDAP 31 (unité départementale de l'architecture et du patrimoine), pour le Midi-Toulousain.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

#### 5- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens et respecter les modénatures.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres), avec un mur maçonné de 40 cm maximum de haut le long de la limite des voies et emprises publiques et 1,8 mètres (180 centimètres) le long des limites séparatives.

Les murs de clôture devront être enduit à l'identique de la maison.

#### 6- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

### **Article U2 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les logements à usage locatif aidés par l'État, il est exigé 1 place par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- par chambre d'hôtel ;
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

## **Article U2 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

### Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique correspondant aux boisements présents, à créer ou conforter, doivent être préservés.

### Plantations existantes

L'alignement végétal d'arbres de haute tige figurant sur le document graphique le long des voies, identifié au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

### Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

### Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots ou logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert soit en aire de jeux. La superficie de cet espace sera de 20 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Toutefois d'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent à une meilleure intégration et accessibilité dans l'espace collectif.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

## **Article U2 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Article U2 - 15 : Performances énergétiques environnementales**

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes

## **Article U2 - 16 : Infrastructure et réseaux de communication électronique**

Non réglementé.

## ZONE AU

### **CARACTÈRE DE LA ZONE :**

La zone AU est une zone insuffisamment équipée destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat, de bureaux et services et d'activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances.

L'aménagement de la zone AU doit être réalisé au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble et doit respecter les prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

La zone AU comprend plusieurs secteurs :

Pour le site du Village :

- AUa1 de la Deveze1,
- AUa2 du Village,
- AUa4 de Jacobé.

Pour le site de la Grangère et du Vignoble (en continuité avec Saint Sulpice sur Lèze )

- AU1 de Sabatouze,
- AU2 du Vignoble,
- AU3 de la Grangère

Une OAP a été élaborée pour chaque secteur.

Les opérations de construction devront respecter les dispositions de l'échéancier de développement qui est porté dans le dossier des OAP.

### **Article AU - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AU - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

### **Article AU - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

- Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le présent règlement s'applique par lot ou parcelle constructible.

- Les projets en zone AU et AUa doivent se faire sous la forme d'opérations d'ensemble, à l'exception des secteurs AU3 (La Grangère).

Ils doivent respecter les orientations de programmation et d'aménagement (OAP) prévues dans le présent PLU, en particulier concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 (le Vignoble), différée dans le temps en fonction de l'avancement de la zone AU1 (Sabatouze).

Une étude géotechnique sera demandée préalablement à la délivrance de toute autorisation de construire.

### **Article AU - 3 : Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent d'une part être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (création d'une raquette de retournement correspondant aux normes exigées par le Service Départemental Incendie et Secours) et doivent d'autre part être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 3 mètres en cas de sens unique ; quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande supplémentaire d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés.

### **Article AU - 4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.



### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines pour être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur U2a en l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

### **Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### **Article AU - 5 : Surface et forme des unités foncières**

Non réglementé.

### **Article AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

- Des implantations différentes pourront être envisagées :
  - pour respecter l'alignement des constructions voisines
  - dans les ensembles d'habitation, sur les voies nouvelles intérieures. L'article R - 123 - 10 - 1 sera respecté.
  - pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, à condition de ne pas modifier le retrait existant et de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
  
- Le long de la route départementale RD 4, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 12m de l'axe.

### **Article AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La longueur cumulée des constructions annexes implantées en limite ne pourra être supérieure à 16 m

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

- Des implantations en limite seront possibles :
  - si le projet concerne deux constructions simultanées accolées à cette limite ou s'il existe une construction implantée en limite sur la parcelle voisine, sans dépasser la hauteur et la longueur de ladite construction
  - pour les annexes dont la hauteur mesurée au point haut du bâtiment sur ladite limite ne dépasse pas 2,5 mètres.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés : Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

### **Article AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- Dans les zone AU et AUa, les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété devront être implantées à une distance entre elles au moins égale entre elles à 6 mètres.
- Les annexes dont la hauteur sous sablière est inférieure à 2,50 mètres pourront être édifiées à une distance moindre. Cette distance devra être au moins égale à la hauteur de l'annexe.

### **Article AU - 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

### **Article AU - 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser 7,00 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3,50 mètres.

### **Article AU - 11 : Aspect extérieur**

#### **1- Les constructions**

Les constructions, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu. Ces matériaux de construction seront soit enduits soit crépis.

#### **2- Les ouvertures**

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les fenêtres de toit pourront être admises. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

### 3- Les toitures

Les parties courantes des toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter, côté rue, une pente comprise entre 30 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge. Côté jardin, des toitures différentes pourront être admises.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

La couleur des tuiles doit respecter le nuancier de l'UDAP 31 (unité départementale de l'architecture et du patrimoine), pour le Midi-Toulousain.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

### 4- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens et respecter les modénatures.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres), avec un mur maçonné de 40 cm maximum de haut le long de la limite des voies et emprises publiques et 1,8 mètres (180 centimètres) le long des limites séparatives.

### 5- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

## **Article AU - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat, il est exigé 1 place par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- par chambre d'hôtel ;
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants :  $\frac{1}{2}$  de la surface de plancher à usage de bureau et le  $\frac{1}{4}$  de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

### **Article AU - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

#### Espaces Boisés Classés

Néant

#### Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

#### Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

#### Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert soit en aire de jeux. La superficie de cet espace sera de 20 m<sup>2</sup> par lot ou logement.

Toutefois d'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent à une meilleure intégration et accessibilité dans l'espace collectif.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

### **Article AU - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé

### **Article AU - 15 : Performances énergétiques environnementales**

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes

### **Article AU - 16 : Infrastructure et réseaux de communication électronique**

Non réglementé.

## ZONE A

### CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone A correspond aux espaces à dominante agricole. Elle comprend des sièges d'exploitation agricoles, ainsi que des bâtiments techniques à vocation agricole.

Conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, le règlement peut désigner (en zone agricole) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

*Ces bâtiments sont portés sur le règlement graphique à l'aide d'une étoile rouge.*

Le changement de destination reste toutefois soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme des bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Un secteur protégé, dénommé Ap, a été délimité au sein du site du Village. Il correspond à la volonté de préserver des terrains agricoles de toute occupation.

- Un secteur inondable été identifié, il correspond aux sites inondables de la Lèze et des ruisseaux qui s'y jette. Il est représenté sur le règlement graphique par une trame bleu.

### Article A-1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A-2.

Dans le secteur Ap : toute occupation et utilisation du sol sont interdites.

### Article A-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (relevant éventuellement du régime des installations classées).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau.
- Les annexes de construction sont autorisées dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher et ce à une distance d'implantation de 30m maximum de l'habitation principale.

- La surface de plancher maximum pour l'existant plus annexes devra être au maximum de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les hangars équipés de toiture photovoltaïque que s'ils sont liés à un projet de développement de l'exploitation agricole et s'ils ne portent pas atteinte au paysage environnant naturel ou urbain.
- Dans le secteur inondable (représentée sur le plan graphique par une trame de couleur bleu), les constructions doivent respecter le règlement du PPRI de la commune.
- Une étude géotechnique sera demandée préalablement à la délivrance de toute autorisation de construire.

### **Article A -3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### **Article A-4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

##### **Eaux usées :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

##### **Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

#### **Électricité**

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

#### **Article A-5 : Surface et forme des unités foncières**

Non réglementé.

#### **Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies existantes.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus pourra être admise à condition qu'elle ne diminue pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies existantes et de 8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

#### **Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure, d'ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

#### **Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

#### **Article A-9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article A-10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, hors bâtiment technique agricole, est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

Dans le cas d'une extension de bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, la hauteur maximale de la construction, calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusque l'égout du toit et jusqu'au faîtage, ne pourra pas dépasser 6,50m.

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 12 mètres.

Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos...), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 3,00 m sous sablière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article A-11 : Aspect extérieur**

### **1- Les constructions**

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu. Ces matériaux de construction seront soit enduits soit crépis.

### **2- Les toitures**

Pour les parties courantes, les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être composées en tuiles de surface courbe. La couleur des tuiles doit respecter le nuancier du UDAP 31 pour le Midi-Toulousain (service départemental de l'architecture et du patrimoine).

Les génoises existantes doivent être maintenues.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs et les constructions à usage agricole (hangar, bâtiment d'élevage).

La couleur des tuiles doit respecter le nuancier de l'UDAP 31 (unité départementale de l'architecture et du patrimoine), pour le Midi-Toulousain.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

### **3- Les clôtures**

Les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer sur les unités foncières non bâties.

Autour des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés par une étoile bleue sur le document graphique du PLU, des haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage posé sur une assise en mur-bahut ou à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. La hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 0,40 mètre (soit quarante centimètres, la hauteur maximale étant comptée à partir du terrain naturel).

Dans les zones soumises à un risque d'inondation identifiées sur le document graphique du PLU, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

## **Article A-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article A-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

### **Espaces Boisés Classés**

Néant



**Plantations existantes**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public). Les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et figurant sur le document graphique du PLU doivent être préservés.

**Article A-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article A - 15 : Performances énergétiques environnementales**

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes

**Article UA - 16 : Infrastructure et réseaux de communication électronique**

Non réglementé.

## ZONE N

Les zones N correspondent aux espaces à dominante naturelle.

En application du dernier alinéa du II de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, elles comprennent localement des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Plusieurs secteurs ont été délimités :

- Les secteurs Nsp, qui correspondent à la protection des corridors écologiques de la commune, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme (portés dans le DOO du SCOT du Sud Toulousain)
- Un secteur NzH, qui correspond à la protection d'une zone humide,
- Un secteur Npv, qui correspond à la possibilité d'implanter des centrales photovoltaïques,
- Un secteur inondable a été identifié, il correspond aux sites inondables de la Lèze et des ruisseaux qui s'y jette. Il est représenté sur le règlement graphique par une trame bleue.

### Article N - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations des sols sauf celles autorisées dans l'article N-2.

Dans les secteurs Nsp et NzH : toute occupation et utilisation du sol sont interdites.

### Article N - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau.
- Les hangars équipés de toiture photovoltaïque ne seront autorisés que s'ils ne sont pas de nature à créer des nuisances sur l'environnement naturel, urbain ou paysager.
- Dans le secteur inondable (représenté sur le plan graphique par une trame bleue), les constructions doivent respecter le règlement du PPRI de la commune.
- Les centrales photovoltaïques au sol sont autorisées dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances sur l'environnement.
- Dans la zone Npv les centrales photovoltaïques au sol sont autorisées qu'à la condition de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel.
- Une étude géotechnique sera demandée préalablement à la délivrance de toute autorisation de construire.

### **Article N - 3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### **Article N - 4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau**

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

#### **Electricité**

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

### **Article N - 5 : Surface et forme des unités foncières**

Non réglementé.

### **Article N - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus pourra être admise à condition qu'elle ne diminue pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies existantes et de 8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

#### **Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure, d'ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

#### **Article N - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

#### **Article N - 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article N - 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

Dans le cas d'une extension de bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, la hauteur maximale de la construction, calculée à partir du terrain naturel avant travaux jusque l'égout du toit et jusqu'au faitage, ne pourra pas dépasser la hauteur 6,50 m.

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole ou forestier, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article N - 11 : Aspect extérieur**

### **1- Les constructions**

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu. Ces matériaux de construction seront soit enduits soit crépis.

### **2- Les façades**

Les pierres taillées de qualité et briques creuses constituant les façades doivent rester apparentes partout où elles existent.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

Les teintes criardes sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs ;

### **3- Les toitures**

Les parties courantes des toitures des constructions à usage d'habitation doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

La couleur des tuiles doit respecter le nuancier de l'UDAP 31 (unité départementale de l'architecture et du patrimoine), pour le Midi-Toulousain.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs et les constructions à usage agricole ou forestier (hangar, bâtiment d'élevage).

### **4- Les clôtures**

Les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer sur les unités foncières non bâties.

Les murs de clôture en galets de rivières, briques et / ou pierres de taille, devront être conservés. Seule une destruction partielle pour l'aménagement d'un nouvel accès pourra être admise.

Les haies végétales, composées d'essences locales, seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres. En cas de construction de clôture, le mur-bahut n'excédera pas 1 mètre de hauteur.

Dans les zones soumises à un risque d'inondation identifiées sur le document graphique du PLU, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

## **Article N - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

## **Article N - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

### **Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique du règlement correspondant aux boisements présents, à créer ou conforter, doivent être préservés.

#### Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public). Les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant sur le document graphique du PLU doivent être préservés.

#### Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

#### **Article N - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **Article N - 15 : Performances énergétiques environnementales**

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes

#### **Article N - 16 : Infrastructure et réseaux de communication électronique**

Non réglementé.

— o ---