

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DE-LAGES**



**P.L.U.**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**

4 – Partie réglementaire

4.1 – Règlement écrit

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le :

29/10/2018

Approuvée le :

17/07/2019

Visa

Date :

Signature :

Word cloud containing terms related to urban planning and development, including: développement, urbanisme, territoire, opération, environnement, projet, réglementation, paysages, préservation, patrimoine, construire, planification, mobilité, urbain, foncier, quartier, rural, place, réhabilitation, qualité, public, durable, ruralité, rue, cité, habitat, hameau, logement, agglomération, autorisation.

**Paysages**

16, av. Charles de Gaulle  
Bâtiment n° 8  
31130 BALMA  
Tél : 05 34 27 62 28  
Fax : 05 34 27 62 21  
Mél : [paysages@orange.fr](mailto:paysages@orange.fr)

**4.1**

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</b>	<b>11</b>
Zone U.....	12
Zone 1AU.....	19
Zones A.....	26
Zone N.....	33



---

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS**  
**GENERALES**

## • **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

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

## • **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de la commune de Saint Pierre de Lages est divisé en 4 zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en secteurs :
  - Ua : cœur de ville
  - Ub : extensions du cœur de ville et quartier des Roussillous,
  - Uc : urbanisation linéaire aux abords de la RD1,
- La zone à urbaniser « 1AU », qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme, elle est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, est divisée en secteurs :
  - A : terres agricoles,
  - Ap : espaces agricoles d'enjeu paysager à préserver de toute construction,
- La zone naturelle N qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle compte un secteur Nzh correspondant aux zones humides à préserver.

## • **ARTICLE 3 : EXTRAIT DE L'ARTICLE R 151-21 DU CU**

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

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

- **ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

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

- ***Des espaces boisés classés :***

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- ***Des emplacements réservés (ER),***

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

- ***Des orientations d'aménagement et de programmation***

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.

- ***Des secteurs de mixité sociale au de l'article L151-15 du code de l'urbanisme***

Le document graphique délimite des secteurs dans lesquels un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- ***Des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme***

Le document graphique désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- ***Bâti identifié article L151-19 du code de l'urbanisme***

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU ne peuvent être démolis, et en cas de rénovation doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

- ***Éléments de paysage identifiés article L 151-19 du code de l'urbanisme***

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

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

- ***Espaces contribuant aux continuités écologiques protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme***

Le règlement graphique repère des linéaires de végétaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

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

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

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

## • **ARTICLE 5 : RAPPEL**

### **1) CLOTURES**

L'édification de clôture est soumise à Déclaration Préalable sur l'ensemble du territoire communal.

### **2) RISQUES NATURELS**

Le territoire de la commune de Saint Pierre de Lages est concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 18/04/2016, servitude d'utilité publiques dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

### **3) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

Les ouvrages techniques, équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions réglementaires de chaque zone.

## • **ARTICLE 6 : LEXIQUE**

### ➤ **LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME**

#### **Annexe**

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

#### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### **Construction**

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

#### **Construction existante**

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

#### **Emprise au sol**

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

#### **Extension**

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

#### **Façade**

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

#### **Limites séparatives**

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

## **Voies ou emprises publiques**

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

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

### **➤ AUTRES DEFINITIONS**

#### **Surface de plancher**

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

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

#### **Espaces de pleine terre**

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

#### **Hauteur**

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

En cas de terrains en pente, la hauteur définie par le règlement pourra être majorée de la différence altimétrique au niveau du terrain avant travaux entre le point le plus bas et le plus haut au niveau de l'implantation du futur bâtiment et dans la limite de 1 m.



• **ARTICLE 7 : PALETTES DE REFERENCE**

➤ **TEINTES ET MATERIAUX DU MIDI TOULOUSAIN**

**PALETTE DES TEINTES**

*MIDI-TOULOUSAIN*

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

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

**PALETTE DES MATERIAUX**

*MIDI-TOULOUSAIN*

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
<i>sable cuivre</i>	<i>brique modelée sable</i>	<i>sable roux 1</i>				
<i>sable ocre rouge</i>	<i>brique modelée roux</i>	<i>sable roux 2</i>				
<i>sable rouge</i>	<i>brique modelée orange</i>	<i>sable jaune</i>				
<i>sable rouge vieilles</i>	<i>brique modelée rouge</i>	<i>sables roux et jaune</i>				
<i>gels de farine</i>		<i>sables gris et blanc</i>				

Les échantillons présentés s'appliquent sur les finitions et revêtements à peindre.  
En référence : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.

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

... Liste des Arbres ...

N°	Nom	Nom scientifique	Feuillage
1	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Caduque
2	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Caduque
3	Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	Caduque
4	Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Marcescent
5	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Caduque
6	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Caduque
7	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Marcescent
8	Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	Persistant
9	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Caduque
10	Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	Caduque
11	Figuier	<i>Ficus carica</i>	Caduque
12	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	Caduque
13	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Caduque
14	Merisier	<i>Prunus avium</i>	Caduque
15	Micocoulier	<i>Celtis australis</i>	Caduque
16	Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>	Caduque
17	Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Caduque
18	Orme caduque	<i>Ulmus minor</i>	Caduque
19	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	Caduque
20	Pin parasol	<i>Pinus pinea</i>	Persistant
21	Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	Caduque
22	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Caduque
23	Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>	Caduque

... Liste des Arbustes, Buissonnants, Lianes, ...

N°	Nom	Nom scientifique
1	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>
2	Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>
3	Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
4	Chèvrefeuille	<i>Lonicera periclymenum</i>
5	Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>
6	Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>
7	Eglantier	<i>Rosa canina</i>
8	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
9	Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>
10	Genévrier	<i>Juniperus communis</i>
11	Laurier noble	<i>Laurus nobilis</i>
12	Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
13	Lierre	<i>Hedera helix</i>
14	Lilas commun	<i>Syringa vulgaris</i>
15	Nerprun alaterne	<i>Rhamnus alaternus</i>
16	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
17	Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>
18	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
19	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
20	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
21	Troène des bois	<i>Ligustrum vulgare</i>
22	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>

---

# **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

# Zone U

## **A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites**

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

### **A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

- Artisanat et commerce de détail dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- Bureau dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

### **A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdites les affectations suivantes :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et matériaux,
- les carrières.

### **A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières**

Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatible avec la vie des espaces urbanisés.

Pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre aux destinations et sous-destinations autorisées et répondre aux besoins de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

## **A.5 Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans les espaces identifiés comme secteurs à programme de logements en mixité sociale sur le document graphique au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations comporteront une part minimale de 50 % de logements sociaux (LLS ou PSLA).

## **B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

### **B.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***B.1.a Recul et implantation des constructions***

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

Toute construction doit être édifiée :

- à au moins 6 m de la limite d'emprise publique de la RD 1,
- à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique des autres routes départementales,
- à au moins 3 mètres de la limite des autres emprises publiques et autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour des raisons de composition urbaine,
- pour des raisons de sécurité,
- en cas d'extension d'une construction existante qui pourra être autorisé avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

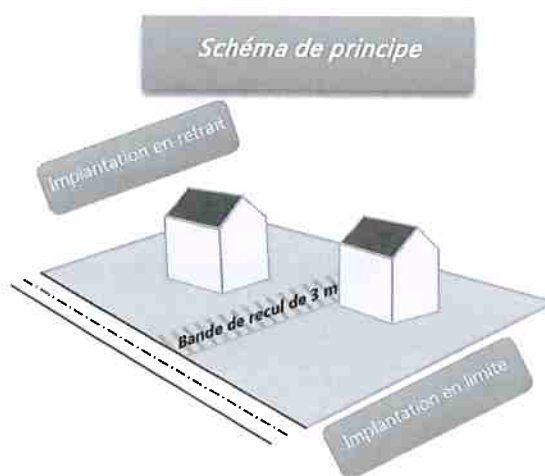
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

⇒ *SECTEUR UA :*

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.



⇒ *SECTEUR UB :*

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- Soit en limite séparative à la condition que cette construction ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur hors tout sur ladite limite,
- Soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :  
Non règlementé.

### **B.1.b Hauteur des constructions**

⇒ *SECTEURS UA :*

La hauteur des constructions, calculée depuis à la sablière et/ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 7.5 mètres.

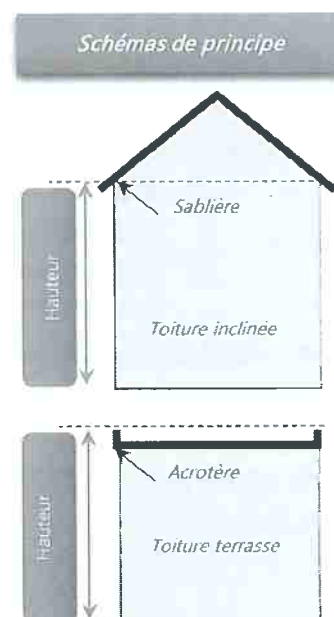
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du PLU.

⇒ *SECTEURS UB ET UC:*

La hauteur des constructions, calculées depuis à la sablière et/ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 7.5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas d'une construction en limite séparative, la hauteur ne pourra excéder 3,50 m sur la limite séparative.



### **B.1.c Emprise au sol et densité**

⇒ *SECTEURS UA*

Non règlementé.

⇒ *SECTEURS UB :*

L'emprise au sol totale des constructions, hors piscine, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

⇒ *SECTEURS UC :*

L'emprise au sol totale des constructions principales ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes à créer à compter de la date d'approbation du PLU ne peut excéder 60 m<sup>2</sup> cumulés.

Non règlementé pour les piscines.

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

### ***B.2.a Caractéristiques architecturales des constructions***

- Toitures :

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 20 % et 35 %.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures pentues seront réalisées en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle ou à emboîtement grande courbure. Elles seront à dominante rouge, le panachage est autorisé.

Les tuiles de couleur foncée (gammes des noirs et gris) sont interdites.

Les toitures terrasses ou toitures en couverture de type métalliques sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural de caractère.

- Façades :

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

Les enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette des matériaux du Midi Toulousain (STAP 31). Les enduits de couleur blanche sont interdits. Il sera privilégié l'application grattée ou talochée.

Est interdite toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages,...), tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

- Clôtures :

⇒ *SECTEURS UA ET UB :*

Les clôtures sur rue en limite sur la RD 1 seront constituées par :

- Soit un mur bâti enduit d'une teinte conforme à la construction principale ou en briques pleines apparentes d'une hauteur maximale de 1.80m,
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les autres clôtures sur rue seront constituées par :

- Soit un soubassement maçonné enduit d'une teinte conforme à la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,60 m, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,60 m et pouvant être doublé d'une haie vive
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées par :

- Soit un mur bâti enduit d'une teinte conforme à la construction principale pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 m et pouvant être doublé d'une haie vive
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les limites de propriété en interface avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) seront plantées d'une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal, l'édification de mur maçonné y est interdite.

⇒ *SECTEURS UC :*

Les clôtures sur rue en limite sur la RD 1 seront constituées par une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les autres clôtures sur rue seront constituées par :

- Soit un soubassement maçonné enduit d'une teinte conforme à la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,60 m, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,60 m et pouvant être doublé d'une haie vive
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées par :

- Soit un mur bâti enduit d'une teinte conforme à la construction principale pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 m et pouvant être doublé d'une haie vive
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les limites de propriété en interface avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) seront plantées d'une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal, l'édification de mur maçonné y est interdite.

### **B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### ***B.3.a Plantations à maintenir et à créer***

Les végétaux choisis (haies, stationnement, jardin et parc) devront être issus de la palette végétale des essences locales « Pays'arbres » (cf. dispositions générales).

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

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

En cas d'occupation à destination d'activités, haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal, sera plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat, afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.



### ***B.3.b Continuités et corridors écologiques***

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

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

- L'arrachage est interdit sauf si l'état sanitaire le justifie.
- Toute intervention sur ces éléments est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

### ***B.3.c Espaces non-imperméabilisés***

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

## **B.4 Stationnement**

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

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement

---

## **C) EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **C.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

#### ***C.1.a Accès :***

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 accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, aucune opération ne peut prendre accès directement sur la RD1 hors agglomération, même en cas de préexistence d'un accès à des terres agricoles.

#### ***C.1.b Voiries :***

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile. Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif devront réserver la possibilité d'un bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer, tels que ceux affectés à la lutte contre l'incendie ou à l'enlèvement des ordures ménagères.

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers sera exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics, excepté si une impossibilité technique justifiée empêche sa réalisation.

## **C.2 Desserte par les réseaux**

### ***C.2.a Eau potable.***

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

### ***C.2.b Eaux usées***

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial existant.

Le raccordement au réseau communal d'assainissement collectif est obligatoire. En absence de ce réseau, l'assainissement non collectif est autorisé. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

### ***C.2.c Eaux pluviales***

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

### ***C.2.d Autres réseaux***

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

### ***C.2.e Collecte des déchets***

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie. Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.