

HAUTE-GARONNE
NAILLOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITES**

06.82.05.00.64
vzerbib1@gmail.com

RÉVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

RÈGLEMENT
PIÈCE ÉCRITE

4.1

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
EFFETS DU PLU	7
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	16
I. Destinations et sous destinations.....	16
II. Mixité sociale et fonctionnelle	18
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	19
I. Volumétrie et implantation des constructions.....	19
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	23
IV. Stationnement.....	23
SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	24
I. Desserte par les voies publiques ou privées	24
II. Desserte par les réseaux.....	24
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	26
I. Destinations et sous destinations.....	26
II. Mixité sociale.....	28
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	29
I. Volumétrie et implantation des constructions.....	29
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	32
IV. Stationnement.....	33
SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	34
I. Desserte par les voies publiques ou privées	34
II. Desserte par les réseaux.....	34
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	36
I. Destinations et sous destinations.....	36
Usages et affectation des sols (aménagement) autorisés et interdits	37
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	38
I. Volumétrie et implantation des constructions.....	38
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	41

IV. Stationnement.....	41
SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	42
I. Desserte par les voies publiques ou privées	42
II. Desserte par les réseaux.....	42
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	44
I. Destinations et sous destinations.....	44
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	47
I. Volumétrie et implantation des constructions.....	47
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	48
III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	49
IV. Stationnement.....	49
SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	50
I. Desserte par les voies publiques ou privées	50
II. Desserte par les réseaux.....	50
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	52
I. Destinations et sous destinations.....	52
Usages et affectation des sols (aménagement) autorisés et interdits	53
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	54
I. Volumétrie et implantation des constructions.....	54
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	56
III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	57
IV. Stationnement.....	57
SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	58
I. Desserte par les voies publiques ou privées	58
II. Desserte par les réseaux.....	58
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	60
I. Destinations et sous destinations.....	60
Usages et affectation des sols (aménagement) autorisés et interdits	61
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	63
I. Volumétrie et implantation des constructions.....	63
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	64
III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	65
IV. Stationnement.....	65
SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	66

I.	Desserte par les voies publiques ou privées	66
II.	Desserte par les réseaux.....	66
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....		68
I.	Destinations et sous destinations.....	68
	Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits	70
II.	Mixité sociale.....	70
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		71
I.	Volumétrie et implantation des constructions.....	71
II.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
III.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	74
IV.	Stationnement.....	74
SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		76
I.	Desserte par les voies publiques ou privées	76
II.	Desserte par les réseaux.....	76
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....		78
I.	Destinations et sous destinations.....	78
	Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits	80
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		81
I.	Volumétrie et implantation des constructions.....	81
II.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	82
III.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	83
IV.	Stationnement.....	83
SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		84
I.	Desserte par les voies publiques ou privées	84
II.	Desserte par les réseaux.....	84
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....		86
III.	Destinations et sous destinations.....	86
	Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits	87
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		88
I.	Volumétrie et implantation des constructions.....	88
II.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
III.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	90
IV.	Stationnement.....	90
SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		92

I.	Desserte par les voies publiques ou privées	92
II.	Desserte par les réseaux.....	92
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....		94
I.	Destinations et sous destinations.....	94
	Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits	95
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		97
I.	Volumétrie et implantation des constructions.....	97
II.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97
III.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	98
IV.	Stationnement.....	99
SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		100
I.	Desserte par les voies publiques ou privées	100
II.	Desserte par les réseaux.....	100
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTION		102
I.	Destinations et sous destinations.....	102
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		106
I.	Volumétrie et implantation des constructions.....	106
II.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	108
III.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	109
IV.	Stationnement.....	110
SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		111
I.	Desserte par les voies publiques ou privées	111
II.	Desserte par les réseaux.....	111
ZONE N		113
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....		113
I.	Destinations et sous destinations.....	113
	Usages et affectation des sols	115
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		116
I.	Volumétrie et implantation des constructions.....	116
II.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	116
III.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	118
IV.	Stationnement.....	118
I.	Desserte par les voies publiques ou privées	119
II.	Desserte par les réseaux.....	119

ANNEXES	121
LEXIQUE.....	122
PALETTE VÉGÉTALE	126

EFFETS DU PLU

CHAMP D'APPLICATION

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

Avertissement : les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives citées dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLU. En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

RAPPEL DE LA PORTÉE JURIDIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques, qu'ils soient exécutés par une personne publique ou privée, et qu'ils soient soumis à autorisation, à déclaration ou dispensés de toute formalité.

En outre, ces travaux ou opérations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Seules les constructions et travaux dispensés de toute formalité uniquement en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés, et mentionnées à l'article R.421-5 du Code de l'Urbanisme (L.421-8, L.421-5b) peuvent ne pas être conformes aux présentes règles d'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'Urbanisme (article L.152-3 à L.152-6).

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme (desserte insuffisante par les réseaux)
- les articles suivants du Règlement National d'Urbanisme : R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (archéologie), R.111-25 (stationnement), R.111-26 (préoccupations d'environnement), R.111-27 (caractère ou intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains, perspectives monumentales)
- les articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme en dehors des zones d'études définies par le PLU (route à grande circulation)
- l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme (voies spécialisées)
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - Les zones d'aménagement différées*
 - Le droit de préemption urbain*

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les zones d'aménagement concerté

Les périmètres sensibles

Les périmètres de restauration immobilière

Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,

- les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les constructions de tiers vis à vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan.

ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite des zones urbaines (*U*), des zones à urbaniser (*AU*) et des zones agricoles, naturelles ou forestières (*A*, *N*).

Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs, identifiés par des indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature.

Chaque zone est dotée d'un règlement spécifique en plus des dispositions générales. S'il n'est rien précisé dans le règlement spécifique d'une zone, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent. De même, lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, les dispositions prescrites par l'article s'applique à la totalité de la zone et de ses secteurs.

Le PLU délimite les zones suivantes :

U	Zone urbanisée équipée divisée en secteurs : <ul style="list-style-type: none">• La zone U1 : centre ancien• La zone U2 : secteur d'habitat résidentiel• La zone U3 : secteur d'habitat disjoint (le Buisson, chemin de Bellecoste)• La zone U_{eco} : secteur équipé à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales• La zone U_{eq} : secteur destiné à des équipements d'intérêt collectif• La zone U_{pa} : secteur dédié aux structure d'hébergement de personnes âgées
AU	Zones destinées à être urbanisée à court ou moyen terme <ul style="list-style-type: none">• La zone AU (habitat principalement)• La zone AU_h (Habitat léger)• La zone AU_{eco} (Economie)• La zone AU_{eq} (Equipement)• La zone AU_{pa} (Habitat personnes âgées)
A	Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. La zone comprend : <ul style="list-style-type: none">• Le secteur A_{ENR} : secteur agricole dédié à l'accueil de dispositifs d'énergie renouvelable

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

	<ul style="list-style-type: none"> • Le secteur A_{TVB} : secteur agricole participant à la trame verte et bleue • Le STECAL A_{Esat} (ESAT du Razès)
N	<p>Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel...). La zone comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur N_{enr} : secteur naturel dédié à l'accueil de dispositifs d'énergie renouvelable • Le secteur N_l : secteur naturel dédié aux loisirs et activités sportives • Le secteur N_{tvb} : secteur naturel participant à la trame verte et bleue • Le secteur N_{zh} : secteur de zone humide identifiée

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU délimite les emplacements réservés suivants (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) :

N° ER	LIBELLE
1	Réalisation d'un équipement touristique lié au moulin (bénéficiaire : commune de Nailloux)
2	Aménagement d'un cheminement doux le long de la RD19 - largeur : 3 mètres (bénéficiaire : commune de Nailloux)
3	Elargissement du chemin du Tambouret - largeur : 5 mètres (bénéficiaire : commune de Nailloux)
4	Réalisation d'une voie d'accès - largeur : 9 mètres (bénéficiaire : commune de Nailloux)
5	Réalisation d'un groupe scolaire (bénéficiaire : commune de Nailloux)
6	Accès aux équipements publics (bénéficiaire : commune de Nailloux)
7	Réalisation d'un cheminement doux reliant le chemin d'Encartiero au ruisseau de la Fountasso - largeur : 3 mètres (bénéficiaire : commune de Nailloux)
8	Réalisation d'un cheminement doux reliant l'Esplanade de la Fraternité et l'école de musique - largeur : 2 mètres (bénéficiaire : commune de Nailloux)
9	Réalisation d'un cheminement doux reliant l'Esplanade de la Fraternité et l'école de musique - largeur : 2 mètres (bénéficiaire : commune de Nailloux)
10	Aménagement d'une liaison piétonne - largeur : 2,5 mètres (bénéficiaire : commune de Nailloux)
11	Aménagement d'un cheminement doux - largeur : 3 mètres - et accès au réseau public d'assainissement (bénéficiaire : commune de Nailloux)
12	Aménagement d'un cheminement doux le long de l'avenue Robert Estrade - largeur : 2 mètres (bénéficiaire : commune de Nailloux)
13	Création d'une aire de stationnements (bénéficiaire : commune de Nailloux)
14	Création d'une aire de covoiturage (bénéficiaire : Conseil Départemental)
15	Sécurisation du carrefour du chemin de Vieillevignes (bénéficiaire : commune de Nailloux)
16	Elargissement du chemin de Montgay (bénéficiaire : commune de Nailloux)
17	Elargissement du chemin de Montgay (bénéficiaire : commune de Nailloux)
18	Aménagement d'un cheminement piétonnier et espaces associés - largeur : 10 mètres (bénéficiaire : commune de Nailloux)

Ces emplacements sont limités à la stricte destination quel que soit leur zonage.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : OUVRAGES TECHNIQUES

Les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés si ces installations respectent le corps de règle de la zone concernée.

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tous travaux à proximité des lignes électriques nécessitent la consultation du service gestionnaire de la servitude au stade du projet.

Dans les secteurs boisés, pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de 40 mètres au droit de la ligne à 2 X 63 KV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (*décret du 12 novembre 1983 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15 juillet 1906*).

Les gestionnaires des lignes électriques seront consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de permis de lotir situés à moins de 100 mètres de ces réseaux.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

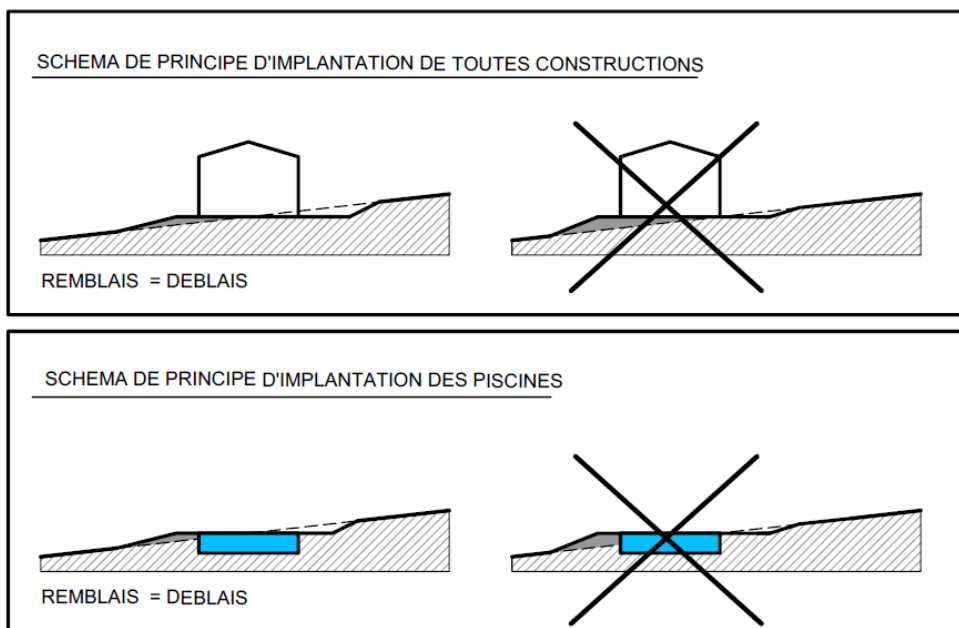
Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (règlementation énergétique 2020).

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES



MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE POUR FAVORISER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

En application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, le volume constructible résultant de l'application des règles du PLU - emprise au sol, hauteur et gabarit - peut être majoré de 30 % (pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation).

L'application de cette majoration ne pourra pas avoir pour effet de réduire les règles de recul.

ADAPTATIONS CONCERNANT LE BÂTI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme peut être accordé pour des travaux, qui ont pour objet de régulariser ou d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui n'augmente pas cette non-conformité (ainsi la reconstruction d'un bâtiment existant pourra s'implanter dans les mêmes conditions que l'existant).

RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme) à condition de respecter les nouvelles normes énergétiques en vigueur (notions de performances énergétiques).

RESTAURATIONS DE BÂTIMENTS

Sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-23 du Code de l'Urbanisme).

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS PARTICULIÈRES

Les dispositions du présent règlement ne concernent pas les occupations et utilisations des sols suivantes :

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière,
- les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

APPLICATION DES RÈGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

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, la totalité des règles édictées par le PLU est appréciée au niveau de l'ensemble du projet (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones couvertes par les servitudes AC1 (monument historique classé ou inscrit) et sur l'ensemble du territoire (DCM).

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application de l'article R.425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles **R.523-4, R.523-6 à R.523-8 du Code du Patrimoine** devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article **R.523-5 du Code du Patrimoine** doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

RAPPEL CONCERNANT LES TERRAINS ENCLAVÉS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité.

I – Destinations et sous destinations (définitions)

Destination	Sous-destination
	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Destination	Sous-destination
Exploitations agricole et forestière	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	<p>Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.</p>
Commerces et activités de service	<p>Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p>Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p>Hôtel : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p>Autre hébergement touristique : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
<u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u>	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance,</p>

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Destination	Sous-destination
	équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination Equipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II. Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

Objet	Définition
Carrières, gravières	
Stationnement de caravanes, camping-cars, mobil-homes, roulottes... isolés	Le stationnement est une pause de courte durée. On parle de <i>stationnement</i> de caravane lorsque celle-ci reste attelée à la voiture et qu'elle peut être à tout moment déplacée. Sur la voie publique, les règles du code de la route valent : les maires peuvent limiter ce stationnement par arrêté, pour des raisons de circulation ou de protection de l'environnement. Sur les terrains privés, le stationnement est possible après accord de la personne qui a la jouissance du terrain.
Dépôts de véhicules Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	Dépôt de plus de 10 véhicules (dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage, d'exposition, de vente de véhicules)

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dépôts divers	
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	
Affouillements et exhaussements du sol	Tous travaux de remblai ou de déblai de plus de 100 m ² et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres
Camping, Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)	
Serres photovoltaïques Centrales photovoltaïques au sol	

ZONE U1

Zone urbaine mixte et équipée, principalement dédiée à l’habitat, elle comprend :

Le secteur U1 correspond au noyau historique du bourg. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu, à l’alignement des voies. Dans cette zone, concernée en totalité par le périmètre de protection des abords de l’église, le tissu existant est pérennisé.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I. Destinations et sous destinations

- Les extensions et annexes des constructions repérées sur les documents graphiques au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme sont autorisées sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à la qualité paysagère du site. L’architecture d’origine sera respectée (volume, matériaux, ouvertures, toiture).;
- Dans les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l’article L.151-23 du CU, seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve d’une bonne intégration dans le site.
- Dans les secteurs pour lesquels des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies (voir pièces 3 du présent dossier de PLU) et qui ont été identifiés par une trame sur les documents graphiques, les destinations et sous-destinations ci-dessous ne sont autorisées que sous réserve de respecter les principes définis par les OAP.

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d’être compatible avec le voisinage de l’habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement Extension, Annexe dont Piscine	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle		X	
	Hôtel		X	

ZONE U1 – CENTRE-BOURG

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	Autre hébergement touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X Seulement si lié à une activité existante sur la même unité foncière	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	

ZONE U1 – CENTRE-BOURG

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public	X
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Centrales photovoltaïques au sol			X

II. Mixité sociale et fonctionnelle

- La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux* ou intermédiaires*, définis à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "Dispositions générales"*).
- Dans les linéaires « commerciaux, artisanaux ou toute activité » repérés précisément sur les documents graphiques, les vitrines commerciales existantes à la date d'approbation du PLU sont conservées, que le local soit, ou non, en cours d'activité. Les changements de destination à vocation d'habitat sont interdits en rez-de-chaussée. La suppression de la vitrine commerciale est interdite. Le changement d'enseigne est possible. La rénovation est possible. L'évolution en une nouvelle vitrine commerciale mieux adaptée à l'activité et à l'environnement est possible.

Ces linéaires concernent en tout ou partie :

- Rue des Pyrénées
- Rue de la République
- Rue de la Liberté / Route d'Auvergne
- Rue du Laytié

* Voir lexique

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans le secteur d'OAP de l'Esplanade repéré par une trame sur les documents graphiques, les constructions devront respecter les principes définis par l'OAP.

I. Volumétrie et implantation des constructions

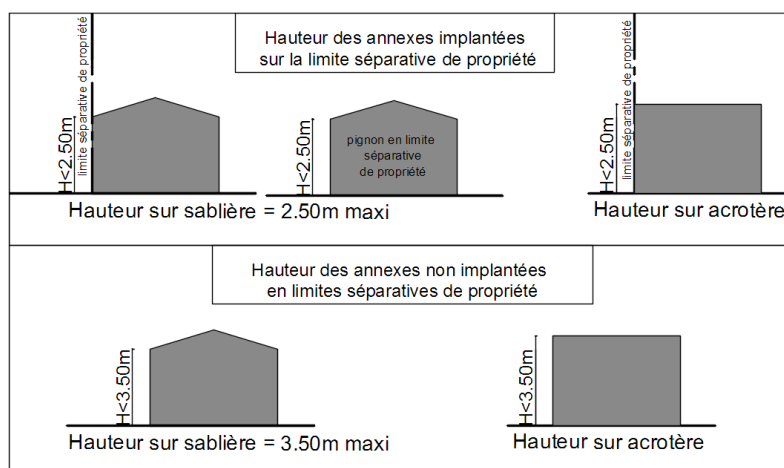
1.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activités est limitée à 9 mètres ;
- Au-delà de 15 m mesurés depuis l'emprise publique, les constructions n'auront qu'un seul niveau (plain-pied) sans pouvoir excéder 3,5 mètres ;
- La reconstruction à l'identique de constructions d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site ;
- La hauteur des annexes* est limitée à :
 - 2,5 mètres lorsque l'annexe est implantée sur une ou plusieurs limites séparatives
 - 3,5 mètres lorsque l'annexe n'est pas implantée en limite séparative



- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que celle des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

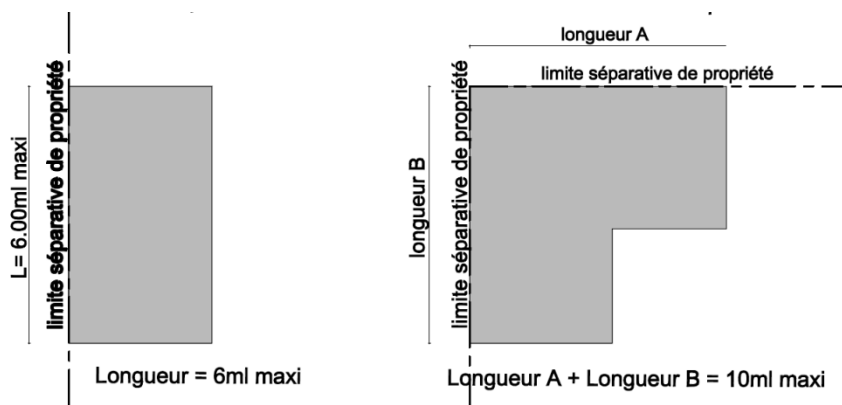
Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à l'alignement de la voie publique. Une implantation différente peut être admise :

* Voir lexique

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Pour des raisons liées à la topographie ou à la forme de l'unité foncière ainsi qu'à la sécurité routière sous réserve que cela soit dûment justifié. Un mur de clôture reprenant les codes traditionnels pourra être exigé pour maintenir visuellement la continuité du bâti. Dans ce cas, l'implantation de la construction est libre à l'arrière de la clôture bâtie.
- Les annexes*, hors garage, pourront être implantées différemment.

1.4 Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

- **A l'alignement de la voie publique**, les constructions doivent être implantées sur les deux limites latérales. Lorsque la parcelle a une façade de plus de 15 m de large, la construction pourra n'être accolée qu'à une seule limite et sera prolongée par un mur de clôture reprenant les codes traditionnels.
- **Au-delà de 15 m mesurés depuis l'emprise publique :**
 - L'implantation sur une ou deux limites séparatives est possible s'il existe un ou des bâtiments contigus.
 - Pour les seules constructions à usage d'habitation, l'implantation en limites séparatives est possible sous réserve d'une hauteur inférieure à 3,50 m.
 - Dans les autres cas, l'implantation se fera à une distance minimum de 3m
- **D'autres implantations seront admises dans les cas suivants :**
 - Pour les modifications, extensions et reconstructions de bâtiments existants non implantés en limites séparatives ;
 - S'il existe une servitude de cour commune ;
- **Les annexes*** (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur sur ladite limite et 6 m d'un seul tenant sur une même limite séparative ainsi qu'une longueur cumulée de 10 m.



- **Les piscines** devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

* Voir lexique

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 L'adaptation au sol

- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits (*voir « dispositions générales »*).
- L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- La hauteur des enrochements et des murs de soutènement autorisés ne pourra excéder 1,5m. Ils seront obligatoirement constitués de matériaux biosourcés* ou géosourcés*
- Les enrochements et les murs de soutènement sont interdits en front de voie ou d'espace publics sauf pour des constructions ou installations à usage d'équipement d'intérêt collectif et service public et dans la limite de 1,5m de hauteur en bord de voie ou d'espace publics. La reconstruction à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.
- Les talus créés par le reprofilage du terrain seront stabilisés et plantés (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document et Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais*) ;

2.2 Façades, matériaux et couleurs

Transformations et extensions de bâtiments existants

Les transformations et extensions de bâtiments existants devront rester en cohérence avec l'art de bâtir de l'enveloppe de chaque édifice et notamment : les façades (composition, enduits, couleurs...), les percements (rythme, travées, proportions et dimensions...), la couverture (matériau, pente...), les éléments de décors (encadrements des percements, génoises...), les murs de clôture.

- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;

2.3 Les ouvertures en restauration

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera démolie ;
- Les ouvertures auront une proportion nettement verticale. Des exceptions pourront intervenir dans le cas de réhabilitations de bâtiments anciens, ainsi que pour les portes, garages, vitrines de magasins...
- Les fenêtres de toit* sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture.

* Voir lexique

2.4 Les menuiseries en restauration

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs ferronneries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.
- Le PVC est interdit
- Les volets roulants et leurs caissons apparents sont interdits
- Les couleurs seront choisies selon la palette de l'UDAP jointe en annexe

2.5 Les toitures

- **En restauration** : l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté, matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ;
- **En cas de toiture à pente neuve**
 - Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite de couleur rouge ... ;
 - Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement ;
 - La pente sera comprise entre 30 et 35%.
 - Les toitures à un seul pan sont interdites hormis lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise et pour les abris de jardins.
 - Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

2.6 Les éléments rapportés

- Les ferronneries* anciennes de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

2.7 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* y compris ceux de moins de 20 m² seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ;
- Ils seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés ;

2.8 Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murs-bahuts sont interdits en limite séparative. En front d'espace public, un soubassement bâti de 20 cm de hauteur est obligatoire.
- Les murs traditionnels existants seront maintenus et entretenus. Une ouverture pourra être réalisée afin de desservir le fond de parcelle.
- **Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives**, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.
- **Lorsque l'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement n'est pas possible** ou n'est possible que sur une des limites séparatives latérales du fait de la largeur de la parcelle,

* Voir lexique

un mur de clôture reprenant les codes architecturaux traditionnels (hauteur, aspect des matériaux) sera réalisé pour créer l'alignement.

- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.

Les clôtures seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage.** Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;

III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- **20% de l'unité foncière*** comprise dans la zone concernée devront être non-imperméabilisés et végétalisés ou éco-aménagés. Si l'unité foncière est déjà imperméabilisée à plus de 80% : non réglementé.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- De la végétation devra assurer une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé en espace de pleine terre ou éco-aménagé.
- Dans les **secteurs tramés** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les boisements seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dûment justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même nature).

IV. Stationnement

Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

* Voir lexique

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

* Voir lexique

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.
- **Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations**, la réalisation en souterrain est obligatoire. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE U2

Zone urbaine mixte et équipée, principalement dédiée à l'habitat. Elle correspond aux quartiers d'urbanisation récente contigus à la zone U1. Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu et en recul du domaine public.

Les principes des Orientations d'Aménagement et de programmation définies pour chaque secteur identifié par une trame sur le document graphique seront respectés.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**I. Destinations et sous destinations**

- Les extensions et annexes des constructions repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à la qualité paysagère du site. L'architecture d'origine sera respectée (volume, matériaux, ouvertures, toiture);
- Dans les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU, seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Dans les secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies (voir pièces 3 du présent dossier de PLU) et qui ont été identifiés par une trame sur les documents graphiques, les destinations et sous-destinations ci-dessous ne sont autorisées que sous réserve de respecter les principes définis par les OAP.
- Hors secteurs d'OAP, l'urbanisation nouvelle se fera selon une densité minimale de 25 logements à l'hectare

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement Extension, Annexe dont Piscine	X		
	Hébergement	X		

ZONE U2 – EXTENSIONS CENTRE-BOURG

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel		X Hors secteurs OAP	X Secteurs OAP
	Autre hébergement touristique		X Hors secteurs OAP	X Secteurs OAP
	Cinéma		X Hors secteurs OAP	X Secteurs OAP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
Entrepôt			X Seulement si lié à une activité existante sur la même unité foncière	
Bureau				X
Centre de congrès et d'exposition				X

Usages et affectation des sols (aménagement) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public	X
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Centrales photovoltaïques au sol			X

II. Mixité sociale

La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux* ou intermédiaires*, définis à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "Dispositions générales"*).

* Voir lexique

**SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Dans les secteurs d'OAP repérés par une trame sur les documents graphiques, les constructions devront respecter les principes définis par l'OAP.

I. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol* des constructions

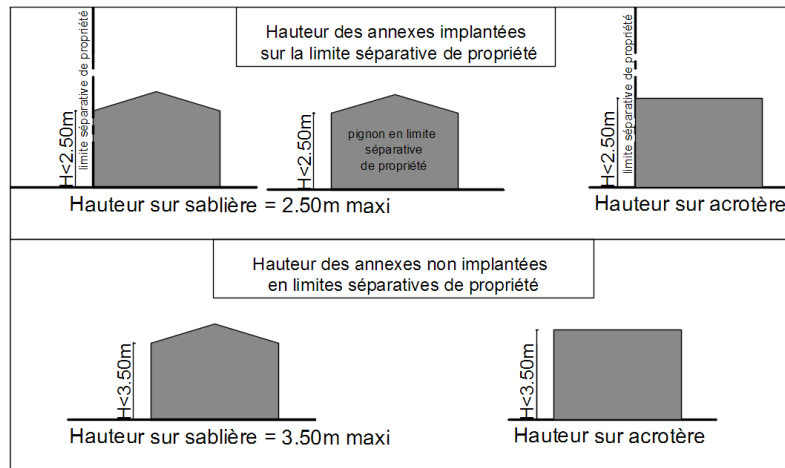
- Pour les unités foncières de moins de 500m², l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée ;
- Pour les unités foncières de plus de 500m², l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
 - Construction individuelle : 250 m² pour chaque « ensemble résidentiel individuel » (une habitation individuelle et ses annexes y compris piscine/extensions existantes et futures).
 - Collectif : 50% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage non comprise, n'excède pas 32 m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle et d'activités est limitée à R+1+combles sans pouvoir excéder 7m pour les constructions à toiture en pente. Pour les constructions à toiture terrasse, cette hauteur est portée à 8 mètres ;
- En cas de programmes de logements collectifs comportant ou non des logements sociaux* ou intermédiaires* la hauteur des constructions est limitée à R+3 ;
- La reconstruction de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site ;
- La hauteur des annexes* est limitée à :
 - 2,5 mètres lorsque l'annexe est implantée sur une ou plusieurs limites séparatives
 - 3,5 mètres lorsque l'annexe n'est pas implantée en limite séparative

* Voir lexique



- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que celle des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

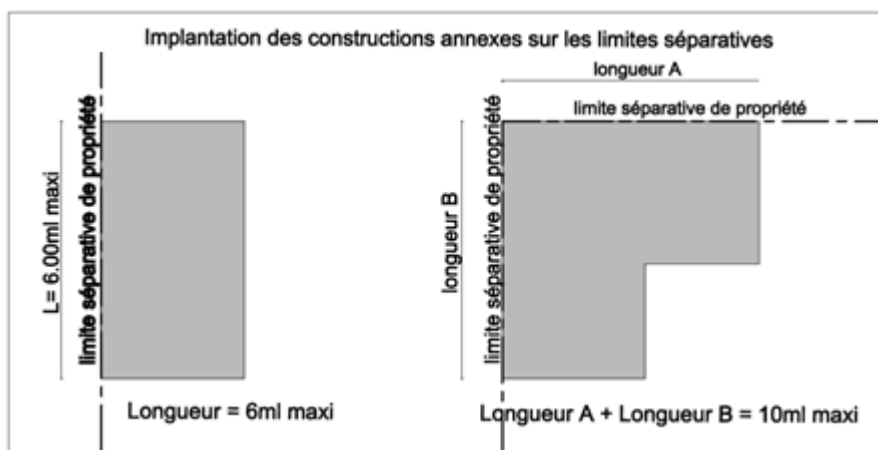
- A 14 m minimum de l'axe de la RD 19 et la RD 622 ;
- Par rapport aux voies structurantes figurant aux pièces graphiques du règlement : dans une bande d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'emprise publiques ;
- Pour les autres voies ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un recul de 3m minimum par rapport à la limite du domaine public actuel ou projeté ;
- Les extensions* de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.
- **Pour les parcelles de 500 m² et plus**, l'implantation des constructions sera compatible avec le principe de densification (voir « *tableau des destinations/sous-destinations* »).

Des implantations autres seront autorisées dans un souci de meilleure insertion dans la pente d'accès communs à plusieurs constructions et du bâti, ainsi que dans un souci d'accessibilité des constructions aux personnes en situation d'handicap.

1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

- **A l'alignement de la voie publique** : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres);
- **Au-delà de 15 m mesurés depuis l'emprise publique** l'implantation sur une ou deux limites séparatives est possible s'il existe un ou des bâtiments contigus.
- Les annexes* (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur sur ladite limite, ainsi qu'une longueur cumulée de 10 m sans pouvoir excéder 6 m d'un seul tenant sur une même limite séparative.

* Voir lexique



- **Les piscines** devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise sans prendre en compte la plage périphérique).
- Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la **berge des ruisseaux et fossés**.

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Pour les parcelles de 500 m² et plus, l'implantation des constructions sera compatible avec le principe de densification (voir « tableau des destinations/sous-destinations »).

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 L'adaptation au sol

- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits (voir « dispositions générales »).
- L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- Les enrochements et les murs de soutènement sont autorisés dans la limite de 1,5m de hauteur. Ils seront obligatoirement constitués de matériaux biosourcés* ou géosourcés*.
- La reconstruction à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.
- Les talus créés par le reprofilage du terrain seront stabilisés et plantés (voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document et Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais) ;

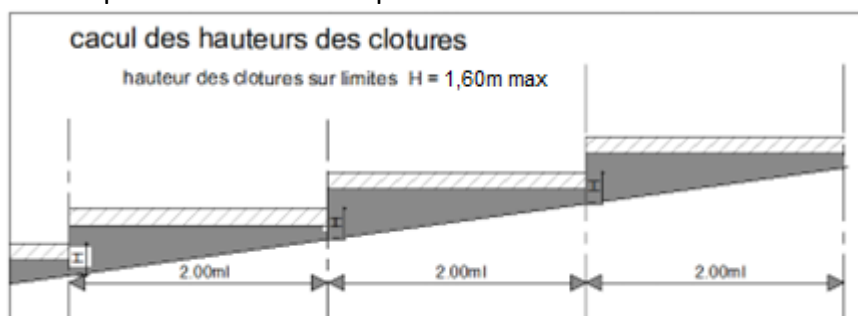
* Voir lexique

2.2 Les éléments rapportés

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

2.3 Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,60 mètre ;
- Les murs-bahuts sont interdits en limite séparative. En front d'espace public, un soubassement bâti de 20 cm maximum est obligatoire.
- **Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives**, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage.** Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites ;

III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- Au moins 30% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être perméables dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre et le reste en surface éco-aménagée.

* Voir lexique

- La localisation des surfaces en pleine terre ou éco-aménagées sera compatible avec le principe de densification (*voir « tableau des destinations/sous-destinations »*).
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et dans les jardins (*voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives*).
- Dans les **secteurs tramés** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les boisements seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dûment justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même dimension et nature).

IV. Stationnement

- Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- Logement individuel : il est exigé 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques.
- Logements collectifs, il est exigé des aires de stationnements collectifs dimensionnées sur la base de 1 place minimum par petit logement (T1/T2) et au moins 2 places pour les autres logements. 1 place par logement sera rajoutée pour les visiteurs.
- Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules électriques, hybrides sera prévu (1 prise par place de stationnement).
- Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des deux-roues sera prévu (4 emplacements par logement). Les emplacements PMR seront prévus selon la réglementation en vigueur.
- **Autres constructions** : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 622.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière. Une unité de stockage, enterrée de préférence, sur la parcelle est obligatoire (capacité minimum de 2500l). Les eaux qui ne peuvent être absorbées ou stockées sur le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations de réseau 31 et du SPANC.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en œuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

Dans les secteurs non urbanisés du bassin versant du ruisseau de Martigat, des systèmes permettant de retenir les sédiments entraînés par les eaux de ruissellement devront être intégrés aux ouvrages de limitation des débits.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE U3

Zone urbaine disjointe du centre-bourg de Nailloux, principalement dédiée à l'habitat

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I. Destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement Extension, Annexe dont Piscine	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X Extensions et annexes des constructions existantes	X Construction neuve
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X Extensions et annexes des constructions existante	X Construction neuve
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X

ZONE U3 – QUARTIERS DISJOINTS

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectation des sols (aménagement) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public	X
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Centrales photovoltaïques au sol			X

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Volumétrie et implantation des constructions

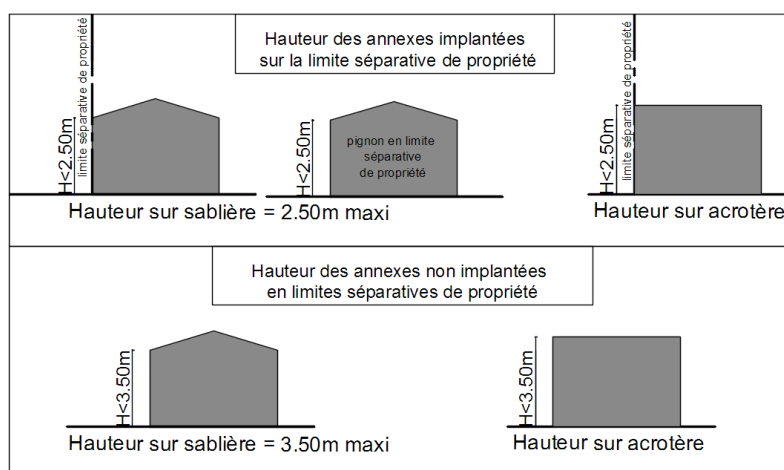
1.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle et d'activités est limitée à R+1+combles sans pouvoir excéder 7m pour les constructions à toiture en pente. Pour les constructions à toiture terrasse, cette hauteur est portée à 8 mètres ;
- La reconstruction de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- La hauteur des annexes* est limitée à :
 - 2,5 mètres lorsque l'annexe est implantée sur une ou plusieurs limites séparatives
 - 3,5 mètres lorsque l'annexe n'est pas implantée en limite séparative



- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que celle des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :
 - A 14 m minimum de l'axe de la RD 19 et la RD 622 ;
 - Pour les autres voies ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées selon un recul de 3 m minimum par rapport à la limite du domaine public ;

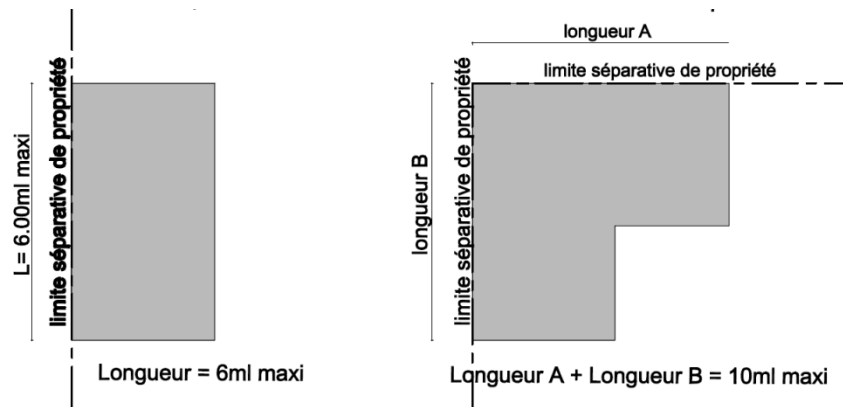
* Voir lexique

➤ Exceptions :

- Les extensions* de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.
- Les annexes*, hors garage, pourront être implantées différemment.

1.4 Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres) ;
- **Les annexes*** (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5m sur ladite limite, ainsi qu'une longueur cumulée de 10 m sans pouvoir excéder 6 m d'un seul tenant sur une même limite séparative.



- **Les piscines** devront se tenir à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

* Voir lexique

2.1 L'adaptation au sol

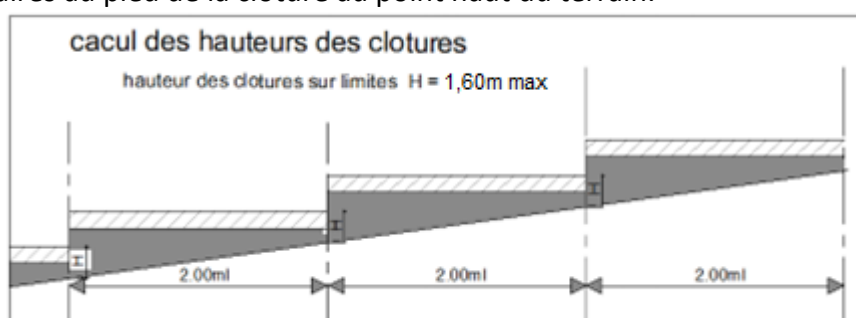
- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits (*voir « dispositions générales »*).
- L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- Les enrochements et les murs de soutènement sont autorisés dans la limite de 1,5m de hauteur. Ils seront obligatoirement constitués de matériaux biosourcés* ou géosourcés*.
- La reconstruction à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.
- Les talus créés par le reprofilage du terrain seront stabilisés et plantés (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document et Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais*) ;

2.2 Les éléments rapportés

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus non visibles depuis le domaine public. Le niveau sonore mesuré en limite parcelle doit être inférieur à ? décibels.

2.3 Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,60 mètre ;
- Les murs-bahuts sont interdits en limite séparative. En front d'espace public, un soubassement bâti de 20 cm maximum est obligatoire.
- **Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives**, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage**. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;

* Voir lexique

- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites.

III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- 40% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non imperméabilisés dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre et le reste en surface éco-aménagée.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et dans les jardins (*voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives*).

IV. Stationnement

- **Habitation** : il est exigé 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques.
- **Autres constructions** : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 19 et la RD 622.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière. Une unité de stockage, enterrée de préférence, sur la parcelle est obligatoire (capacité minimum de 2500m³). Les eaux qui ne peuvent être absorbées ou stockées sur le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations de réseau 31 et du SPANC.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.

ZONE UE

Zone urbaine équipée à vocation économique. La zone comprend un secteur UEvm (Village des marques).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I. Destinations et sous destinations

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 26/07/2000 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, tel que défini dans les décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement Extension, Annexe dont Piscine		X si nécessaire à l'activité	
	Hébergement			X

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel		X UEvm	X UE
	Autre hébergement touristique		X UEvm	X UE
	Cinéma			

ZONE UE – ZONE ECONOMIQUE

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles		X UEvm	X UE
	Equipements sportifs		X UEvm	X UE
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X si nécessaire à l'activité existante	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectation des sols (aménagement) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X

ZONE UE – ZONE ECONOMIQUE

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public	
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances		X UEvm	X UE
Centrales photovoltaïques au sol		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60% de l'unité foncière*** comprise dans la zone concernée.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres**.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A66 ;
- 30 mètres de l'axe de la RD 19 ;
- 10 mètres de l'axe du chemin du Tambouret ;
- 5 mètres de l'emprise publique des autres voies.

Des implantations autres seront autorisées dans un souci de meilleure insertion dans la pente d'accès communs à plusieurs constructions et du bâti, ainsi que dans un souci d'accessibilité des constructions aux personnes en situation d'handicap.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

1.4 Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres) ;
- Toute construction devra être implantée à au moins 5 mètres de la crête de la **berge des ruisseaux et fossés**.

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementé

* Voir lexique

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

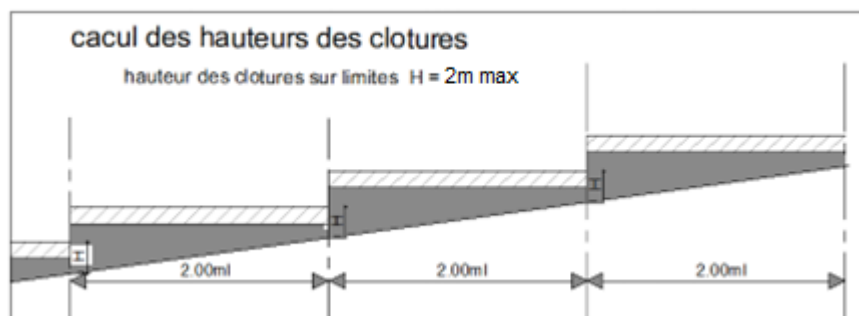
Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 L'adaptation au sol

- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits (*voir « dispositions générales »*).
- L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- Les enrochements et les murs de soutènement sont autorisés dans la limite de 1,5m de hauteur. Ils seront obligatoirement constitués de matériaux biosourcés* ou géosourcés*.
- La reconstruction à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.
- Les talus créés par le reprofilage du terrain seront stabilisés et plantés (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document et Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais*) ;

2.2 Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres ;
- Les murs-bahuts sont interdits en limite séparative. En front d'espace public, un soubassement bâti de 20 cm maximum est obligatoire.
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;

* Voir lexique

- **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage.** Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites ;

III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- 30% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non imperméabilisés dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre et le reste en surface éco-aménagée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être végétalisé.
- De la végétation ou des ombrières devront assurer une ombre suffisante pour les places de stationnement.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite (voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives).

IV. Stationnement

- Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
- Le stationnement des véhicules électriques, hybrides sera prévu (1 prise par place de stationnement).
- Le stationnement des deux-roues sera prévu.
- Les emplacements PMR seront prévus selon la réglementation en vigueur.
- Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 19.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière. Une unité de stockage, enterrée de préférence, sur l'unité foncière est obligatoire (capacité minimum de 2500m³). Les eaux qui ne peuvent être absorbées ou stockées sur le terrain doivent être évacuées

conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations de réseau 31 et du SPANC.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en œuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques et hybrides seront prévus.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ZONE UEq

Zone urbaine équipée à vocation d’équipement d’intérêt collectif et service public.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I. Destinations et sous destinations

- Les extensions et annexes des constructions repérées sur les documents graphiques au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme sont autorisées sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à la qualité paysagère du site. L’architecture d’origine sera respectée (volume, matériaux, ouvertures, toiture).;
- Dans les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l’article L.151-23 du CU, seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve d’une bonne intégration dans le site.

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d’être compatible avec le voisinage de l’habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement Extension, Annexe dont Piscine		X si nécessaire à l’équipement	
	Hébergement			X

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d’être compatible avec le voisinage de l’habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X

ZONE UEq – ZONE D’EQUIPEMENT

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d’être compatible avec le voisinage de l’habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Equipements d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Sous réserve d’une bonne intégration dans le site	
	Etablissements d’enseignement, établissements de santé, établissements d’action sociale		X	
	Salles d’art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X si nécessaire à l’équipement	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d’exposition			X

Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X	X

		si nécessaire à la réalisation d’infrastructures routières ou d’équipements d’intérêt collectif et service public	
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Centrales photovoltaïques au sol		X Sous réserve d’une bonne intégration dans le site	

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol* des constructions

Non règlementé

1.2 Hauteur des constructions

Non règlementé

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 14 mètres de l’axe de la RD 19 ;
- A l’alignement ou à au moins 5 mètres de l’emprise publique des autres voies.

Des implantations autres seront autorisées dans un souci de meilleure insertion dans la pente d’accès communs à plusieurs constructions et du bâti, ainsi que dans un souci d’accessibilité des constructions aux personnes en situation d’handicap.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d’origine.

1.4 Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres);
- Toute construction devra être implantée à au moins 5 mètres de la crête de la **berge des ruisseaux et fossés**.

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementé

* Voir lexique

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

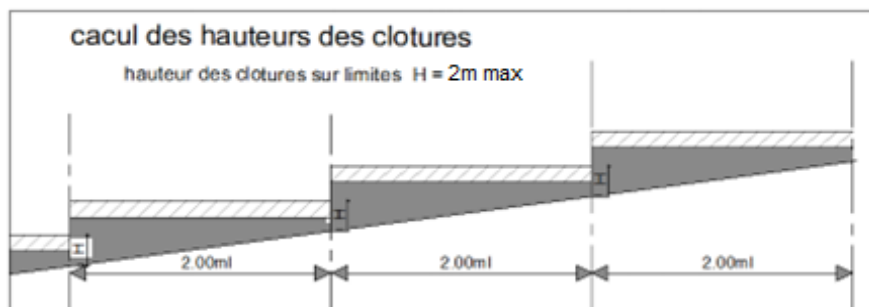
Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 L'adaptation au sol

- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits (*voir « dispositions générales »*).
- L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- Les enrochements et les murs de soutènement sont autorisés dans la limite de 1,5m de hauteur. Ils seront obligatoirement constitués de matériaux biosourcés* ou géosourcés*.
- La reconstruction à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.
- Les talus créés par le reprofilage du terrain seront stabilisés et plantés (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document et Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais*) ;

2.2 Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres ;
- Les murs-bahuts sont interdits. En front d'espace public, un soubassement bâti de 20 cm maximum est obligatoire.
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;

* Voir lexique

- **Doublées ou non d’un dispositif à claire-voie* ou d’un grillage.** Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d’emprise de l’espace public ;
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d’eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d’ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d’eau sont interdites ;

III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- 30% de l’unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non imperméabilisés dont au moins 20% de l’unité foncière en pleine terre et le reste en surface éco-aménagée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l’espace compris entre l’alignement et les bâtiments doit être végétalisé.
- De la végétation ou des ombrières devront assurer une ombre suffisante pour les places de stationnement.
- La plantation d’espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite (voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives).

IV. Stationnement

- Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
- Le stationnement des véhicules électriques, hybrides sera prévu (1 prise par place de stationnement).
- .
- Le stationnement des deux-roues sera prévu.
- Les emplacements PMR seront prévus selon la réglementation en vigueur.
- Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l’opération.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l’importance et à la destination de la construction ou de l’ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l’incendie.
- L’accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s’effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l’accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d’accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 19.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l’alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d’eau potable par une conduite de capacité suffisante.
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l’alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d’assainissement lorsqu’il existe. A défaut, un dispositif d’assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L’évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l’unité foncière. Une unité de stockage, enterrée de préférence, sur l’unité foncière est obligatoire (capacité minimum de 2500m³). Les eaux qui ne peuvent être absorbées ou stockées sur le terrain doivent être évacuées

conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations de réseau 31 et du SPANC.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d’occurrence décennale. La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l’ensemble de l’opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d’aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d’infiltration ne seront mis en œuvre qu’après vérification par une étude de sol que la vitesse d’infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n’est pas favorable à l’infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d’une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d’ensemble, les mesures compensatoires à l’imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d’eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l’écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l’exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu’en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l’extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l’esthétique et l’architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu’au droit du domaine public.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques et hybrides seront prévus.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d’impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s’y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ZONE UPa – HEBERGEMENT PERSONNES AGEES

ZONE UPa

Zone urbaine équipée à vocation d'équipement d'intérêt collectif lié à l'hébergement des personnes âgées.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I. Destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement Extension, Annexe dont Piscine		X si nécessaire à l'équipement d'hébergement	
	Hébergement			

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X si nécessaire à l'équipement d'hébergement	X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des			X

ZONE UPa – HEBERGEMENT PERSONNES AGEES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Equipements d'intérêt collectif et services publics	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectation des sols (aménagement) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou	

ZONE UPa – HEBERGEMENT PERSONNES AGEES

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
		d'équipements d'intérêt collectif et service public	
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Centrales photovoltaïques au sol			X

**SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

I. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol* des constructions

Non règlementé

1.2 Hauteur des constructions

Non règlementé

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à :

- au moins 14 m de l'axe de la RD 622 ;
- au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Des implantations autres seront autorisées dans un souci de meilleure insertion dans la pente d'accès communs à plusieurs constructions et du bâti, ainsi que dans un souci d'accessibilité des constructions aux personnes en situation d'handicap.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

1.4 Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres);

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementé

* Voir lexique

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

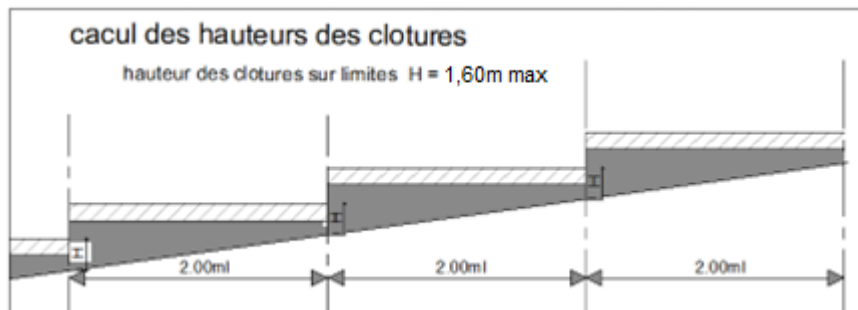
Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 L'adaptation au sol

- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits (voir « dispositions générales »).
- L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- Les enrochements et les murs de soutènement sont autorisés dans la limite de 1,5m de hauteur. Ils seront obligatoirement constitués de matériaux biosourcés* ou géosourcés*.
- La reconstruction à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.
- Les talus créés par le reprofilage du terrain seront stabilisés et plantés (voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document et Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais) ;

2.2 Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,6 mètre ;
- Les murs-bahuts sont interdits. En front d'espace public, un soubassement bâti de 20 cm maximum est obligatoire.
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document) ;
- **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage.** Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public.

* Voir lexique

III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- 30% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non imperméabilisés dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre et le reste en surface éco-aménagée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être végétalisé.
- **Des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques seront créées en limite de zone agricole (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- De la végétation ou des ombrières devront assurer une ombre suffisante pour les places de stationnement.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite (voir en annexe liste non exhaustive).

IV. Stationnement

- Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
- Le stationnement des véhicules électriques, hybrides sera prévu (1 prise par place de stationnement).
- Le stationnement des deux-roues sera prévu.
- Les emplacements PMR seront prévus selon la réglementation en vigueur.
- Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 19.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière. Une unité de stockage, enterrée de préférence, sur l'unité foncière est obligatoire (capacité minimum de 2500m³). Les eaux qui ne peuvent être absorbées ou stockées sur le terrain doivent être évacuées

ZONE UPa – HEBERGEMENT PERSONNES AGEES

conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations de réseau 31 et du SPANC.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en œuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques et hybrides seront prévus.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ZONE AU

Zone naturelle à urbaniser, principalement dédiée à l’habitat. Les différents réseaux sont présents au droit de chaque zone avec des capacités suffisantes pour desservir l’ensemble des constructions prévues.

La zone comprend un secteur AUh dédié aux constructions légères à vocation d’habitat permanent, saisonnier ou de loisirs

Les principes des Orientations d’Aménagement et de programmation définies pour chaque secteur seront respectés.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I. Destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d’être compatible avec le voisinage de l’habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement Extension, Annexe dont Piscine		X sous réserve de respecter les principes des OAP définies pour chaque secteur	
	Hébergement			X

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d’être compatible avec le voisinage de l’habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X AU : sous réserve d’être compatible avec les principes des OAP définies pour chaque secteur	X AUh
	Restauration		X AU ; sous réserve d’être compatible avec les principes des OAP définies pour chaque secteur	X AUh
	Commerce de gros			X

ZONE AU – ZONE A URBANISER

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X AU : sous réserve d'être compatible avec les principes des OAP définies pour chaque secteur	X AUh
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique		X AUh	X AU
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

ZONE AU – ZONE A URBANISER

Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Aire de de stationnement collectif		X Sous réserve d'être compatible avec les principes des OAP définies pour chaque secteur	
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X Si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public	
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Centrales photovoltaïques au sol			X

II. Mixité sociale

La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux* ou intermédiaires*, définis à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "Dispositions générales"*).

* Voir lexique

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Volumétrie et implantation des constructions

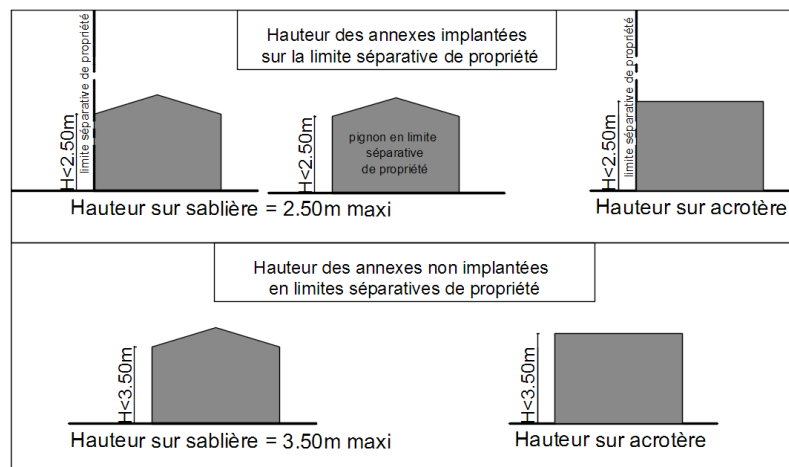
1.1 Emprise au sol* des constructions

- L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière ;
- L'emprise au sol* des constructions est portée à 60% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires.
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage non comprise, n'excède pas 32 m².
- **Secteur AUh** : l'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 1000m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- Les principes des Orientations d'Aménagement et de programmation définies en la matière pour chaque secteur seront respectés.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à R+1+combles sans pouvoir excéder 7m pour les constructions à toiture en pente. Pour les constructions à toiture terrasse, cette hauteur est portée à 8 mètres ;
- En cas de programmes de logements collectifs comportant ou non des logements sociaux* ou intermédiaires* la hauteur des constructions est limitée à R+3 ;
- La hauteur des annexes* est limitée à :
 - 2,5 mètres lorsque l'annexe est implantée sur une ou plusieurs limites séparatives
 - 3,5 mètres lorsque l'annexe n'est pas implantée en limite séparative



- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que celle des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

* Voir lexique

Les principes des Orientations d'Aménagement et de programmation définies en la matière pour certains secteurs seront respectés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

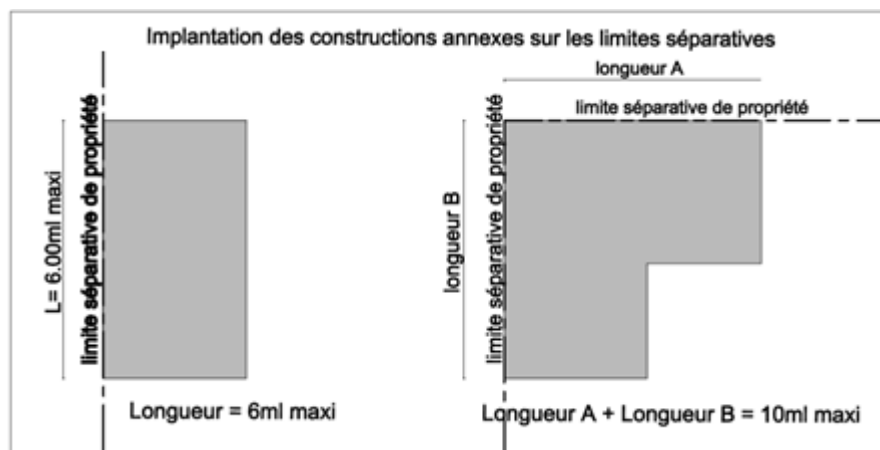
- A 14 m minimum de l'axe de la RD 622 ;
- Pour les autres voies ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un recul de 3m minimum par rapport à la limite du domaine public actuel ou projeté.

Des implantations autres seront autorisées dans un souci de meilleure insertion dans la pente d'accès communs à plusieurs constructions et du bâti, ainsi que dans un souci d'accessibilité des constructions aux personnes en situation d'handicap.

1.4 Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

Les principes des Orientations d'Aménagement et de programmation définies en la matière pour certains secteurs seront respectés.

- **A l'alignement de la voie publique** : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres);
- Les annexes* (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5 m sur ladite limite, ainsi qu'une longueur cumulée de 10 m sans pouvoir excéder 6 m d'un seul tenant sur une même limite séparative.



- **Les piscines** devront se tenir à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementé

* Voir lexique

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 L'adaptation au sol

- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits (*voir « dispositions générales »*).
- L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- Les enrochements et les murs de soutènement sont autorisés dans la limite de 1,5m de hauteur. Ils seront obligatoirement constitués de matériaux biosourcés* ou géosourcés*.
- La reconstruction à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.
- Les talus créés par le reprofilage du terrain seront stabilisés et plantés (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document et Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais*) ;

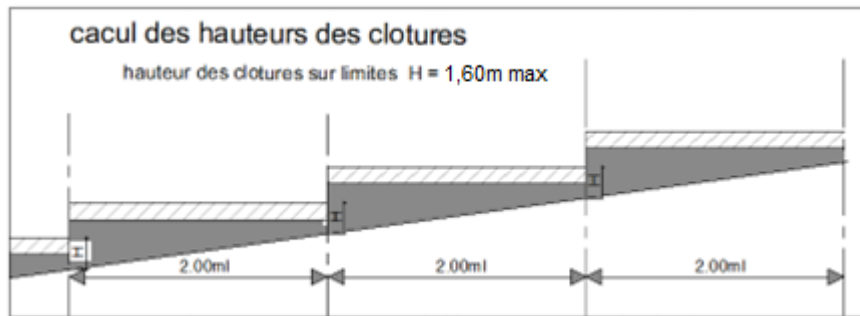
2.2 Les éléments rapportés

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

2.3 Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,60 mètre ;
- Les murs-bahuts sont interdits en limite séparative. En front d'espace public, un soubassement bâti de 20 cm maximum est obligatoire.
- **Pour les constructions individuelles implantées sur une ou les deux limites séparatives**, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.

* Voir lexique



Les clôtures seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage.** Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites ;

III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

Les principes des Orientations d'Aménagement et de programmation définies en la matière seront respectés.

- 40% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non imperméabilisés dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre et le reste en surface éco-aménagée.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et dans les jardins (voir en annexe liste non exhaustive).

IV. Stationnement

Les principes des Orientations d'Aménagement et de programmation définies en la matière pour certains secteurs seront respectés.

- Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- Logement individuel : il est exigé 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques.
- Logements collectifs, il est exigé des aires de stationnements collectifs dimensionnées sur la base de 1 place minimum par petit logement (T1/T2) et au moins 2 places pour les autres logements. 1 place par logement sera rajoutée pour les visiteurs.

* Voir lexique

ZONE AU – ZONE A URBANISER

- Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules électriques, hybrides sera prévu (1 prise par place de stationnement).
- Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des deux-roues sera prévu (4 emplacements par logement). Les emplacements PMR seront prévus selon la réglementation en vigueur.
- **Autres constructions** : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 19.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière. Une unité de stockage, enterrée de préférence, sur la parcelle est obligatoire (capacité minimum de 2500m³). Les eaux qui ne peuvent être absorbées ou stockées sur le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations de réseau 31 et du SPANC.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en œuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

Dans les secteurs non urbanisés du bassin versant du ruisseau de Martigat, des systèmes permettant de retenir les sédiments entraînés par les eaux de ruissellement devront être intégrés aux ouvrages de limitation des débits.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE AUE

Zone naturelle à urbaniser dédiée à l'accueil d'activités. Les différents réseaux sont présents au droit de la zone avec des capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions prévues.

Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de programmation seront respectés.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I. Destinations et sous destinations

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 26/07/2000 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, tel que défini dans les décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement Extension, Annexe dont Piscine		X Logement si nécessaire et intégré au bâtiment d'activité	X
	Hébergement			X

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X Artisanat ¹	X Commerce de bouche ²
	Restauration		X	

1 L'artisanat regroupe les personnes physiques ou morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie

2 Les commerces de bouche regroupent les artisans et les professionnels du domaine de l'alimentation qui exercent des métiers tels que boulanger, boucher, poissonnier, chocolatier/confiseur, pâtissier, ou encore traiteur.

ZONE AUE – ZONE ECONOMIQUE

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
			Si liée aux activités présentes dans la zone	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
Entrepôt			X	
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition				X

ZONE AUE – ZONE ECONOMIQUE

Usages et affectation des sols (aménagement) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public	X
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Centrales photovoltaïques au sol		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60% de l'unité foncière*** comprise dans la zone concernée.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de programmation en la matière seront respectés.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de programmation en la matière seront respectés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A66 ;
- 30 mètres de l'axe de la RD 19 ;
- 10 mètres de l'axe du chemin du Tambouret ;
- 5 mètres de l'emprise publique des autres voies.

Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de programmation en la matière seront respectés.

Des implantations autres seront autorisées dans un souci de meilleure insertion dans la pente d'accès communs à plusieurs constructions et du bâti, ainsi que dans un souci d'accessibilité des constructions aux personnes en situation d'handicap.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

1.4 Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres);
- Toute construction devra être implantée à au moins 5 mètres de la crête de la **berge des ruisseaux et fossés**.

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementé

* Voir lexique

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

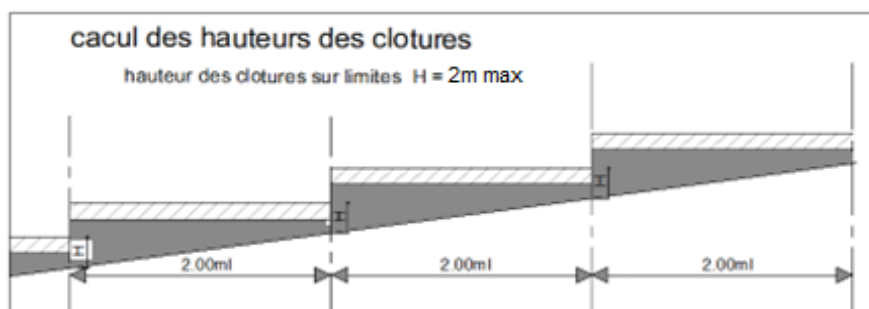
Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 L'adaptation au sol

- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits (voir « dispositions générales »).
- L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- Les enrochements et les murs de soutènement sont autorisés dans la limite de 1,5m de hauteur. Ils seront obligatoirement constitués de matériaux biosourcés* ou géosourcés*.
- La reconstruction à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.
- Les talus créés par le reprofilage du terrain seront stabilisés et plantés (voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document et Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais) ;

2.2 Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres ;
- Les murs-bahuts sont interdits en limite séparative. En front d'espace public, un soubassement bâti de 20 cm maximum est obligatoire.
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document) ;

* Voir lexique

- **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage.** Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites ;

III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de programmation en la matière seront respectés.

- 30% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non imperméabilisés dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre et le reste en surface éco-aménagée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être végétalisé.
- De la végétation ou des ombrières devront assurer une ombre suffisante pour les places de stationnement.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite (voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives).

IV. Stationnement

- Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
- Le stationnement des véhicules électriques, hybrides sera prévu (1 prise par place de stationnement).
- Le stationnement des deux-roues sera prévu.
- Les emplacements PMR seront prévus selon la réglementation en vigueur.
- Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 19.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière. Une unité de stockage, enterrée de préférence, sur l'unité foncière est obligatoire (capacité minimum de 2500m³). Les eaux qui ne peuvent être absorbées ou stockées sur le terrain doivent être évacuées

conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations de réseau 31 et du SPANC.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en œuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques et hybrides seront prévus.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ZONE AUEq

Zone urbaine à équiper à vocation d’équipements d’intérêt collectif et service public.

Les principes de l’Orientation d’Aménagement et de programmation seront respectés.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**III. Destinations et sous destinations**

- Les extensions et annexes des constructions repérées sur les documents graphiques au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme sont autorisées sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à la qualité paysagère du site. L’architecture d’origine sera respectée (volume, matériaux, ouvertures, toiture).;
- Dans les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l’article L.151-23 du CU, seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve d’une bonne intégration dans le site.

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d’être compatible avec le voisinage de l’habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement Extension, Annexe dont Piscine		X si nécessaire à l’équipement	
	Hébergement			X

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d’être compatible avec le voisinage de l’habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X

ZONE AUEq – ZONE D'ÉQUIPEMENT

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
Entrepôt			X si nécessaire à l'équipement	
Bureau				X
Centre de congrès et d'exposition				X

Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X

Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X si nécessaire à la réalisation d’infrastructures routières ou d’équipements d’intérêt collectif et service public	X
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Centrales photovoltaïques au sol		X Sous réserve d’une bonne intégration dans le site	

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol* des constructions

Non règlementé

1.2 Hauteur des constructions

Non règlementé

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 14 mètres de l’axe de la RD 19 ;
- A l’alignement ou à au moins 5 mètres de l’emprise publique des autres voies.

Des implantations autres seront autorisées dans un souci de meilleure insertion dans la pente d’accès communs à plusieurs constructions et du bâti, ainsi que dans un souci d’accessibilité des constructions aux personnes en situation d’handicap.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d’origine.

1.4 Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres);

* Voir lexique

- Toute construction devra être implantée à au moins 5 mètres de la crête de la **berge des ruisseaux et fossés**.

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementé

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l’Urbanisme, rappels : *le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s’appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

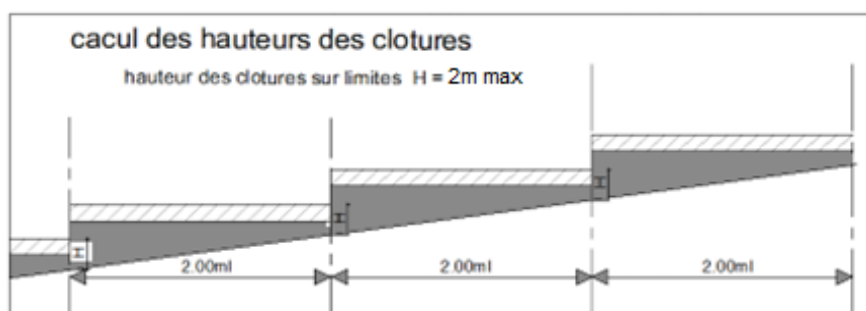
2.1 L’adaptation au sol

- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d’un site bâti ou naturel sont interdits (*voir « dispositions générales »*).
- L’adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- Les enrochements et les murs de soutènement sont autorisés dans la limite de 1,5m de hauteur. Ils seront obligatoirement constitués de matériaux biosourcés* ou géosourcés*.
- La reconstruction à l’identique de murs de soutènement existants est autorisée.
- Les talus créés par le reprofilage du terrain seront stabilisés et plantés (*voir exemples d’essences végétales en annexe au présent document et Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais*) ;

2.2 Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu’elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres ;
- Les murs-bahuts sont interdits. En front d’espace public, un soubassement bâti de 20 cm maximum est obligatoire.
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.

* Voir lexique



Les clôtures seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage.** Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites ;

III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- 30% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non imperméabilisés dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre et le reste en surface éco-aménagée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être végétalisé.
- De la végétation ou des ombrières devront assurer une ombre suffisante pour les places de stationnement.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite (voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives).

IV. Stationnement

- Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
- Le stationnement des véhicules électriques, hybrides sera prévu (1 prise par place de stationnement).
- .
- Le stationnement des deux-roues sera prévu.
- Les emplacements PMR seront prévus selon la réglementation en vigueur.
- Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

* Voir lexique

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l’importance et à la destination de la construction ou de l’ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l’incendie.
- L’accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s’effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l’accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d’accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Tout nouvel accès individuel est interdit sur la RD 19.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l’alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d’eau potable par une conduite de capacité suffisante.
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l’alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d’assainissement lorsqu’il existe. A défaut, un dispositif d’assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L’évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l’unité foncière. Une unité de stockage, enterrée de préférence, sur l’unité foncière est obligatoire (capacité minimum de 2500m³). Les eaux qui ne peuvent être absorbées ou stockées sur le terrain doivent être évacuées

conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations de réseau 31 et du SPANC.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d’occurrence décennale. La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l’ensemble de l’opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d’aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d’infiltration ne seront mis en œuvre qu’après vérification par une étude de sol que la vitesse d’infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n’est pas favorable à l’infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d’une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d’ensemble, les mesures compensatoires à l’imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d’eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l’écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l’exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu’en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l’extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l’esthétique et l’architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu’au droit du domaine public.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques et hybrides seront prévus.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d’impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s’y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ZONE AUpa

Zone urbaine à équiper à vocation d'équipement d'intérêt collectif lié à l'hébergement des personnes âgées (résidence seniors). Les différents réseaux sont présents au droit de la zone avec des capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions prévues.

Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de programmation seront respectés.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I. Destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement Extension, Annexe dont Piscine		X Si destiné aux personnes âgées ou nécessaire au fonctionnement de l'équipement	X Maisons individuelles
	Hébergement		X	

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X si nécessaire et intégré à l'équipement	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X si nécessaire et intégré à l'équipement
	Hôtel			X

ZONE AUpa – ZONE HABITAT PERSONNES AGEES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectation des sols (aménagement) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X	

ZONE AUpa – ZONE HABITAT PERSONNES AGEES

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
		si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public	
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Centrales photovoltaïques au sol			X

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La hauteur des constructions est limitée à R+2 ;
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que celle des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres) ;

1.4 Implantation des constructions sur une même propriété

Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de programmation en la matière seront respectés.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 L'adaptation au sol

- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits (*voir « dispositions générales »*).
- L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

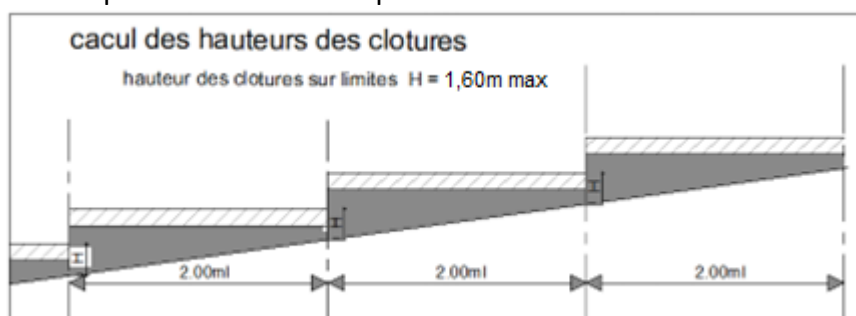
* Voir lexique

ZONE AUpa – ZONE HABITAT PERSONNES AGEES

- Les enrochements et les murs de soutènement sont autorisés dans la limite de 1,5m de hauteur. Ils seront obligatoirement constitués de matériaux biosourcés* ou géosourcés*.
- La reconstruction à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.
- Les talus créés par le reprofilage du terrain seront stabilisés et plantés (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document et Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais*) ;

2.2 Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,6 mètre ;
- Les murs-bahuts sont interdits. En front d'espace public, un soubassement bâti de 20 cm maximum est obligatoire.
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage.** Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public.

III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de programmation en la matière seront respectés.

- 40% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non imperméabilisés dont au moins 30% de l'unité foncière en pleine terre et le reste en surface éco-aménagée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être végétalisé.

* Voir lexique

ZONE AUpa – ZONE HABITAT PERSONNES AGEES

- Des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques seront créées en limite de zone agricole (voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document) ;
- De la végétation ou des ombrières devront assurer une ombre suffisante pour les places de stationnement.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite (voir en annexe liste non exhaustive).

IV. Stationnement

Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de programmation en la matière seront respectés.

- Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
- Le stationnement des véhicules électriques, hybrides sera prévu.
- Le stationnement des deux-roues sera prévu.
- Les emplacements PMR seront prévus selon la réglementation en vigueur.
- Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière. Une unité de stockage, enterrée de préférence, sur l'unité foncière est obligatoire (capacité minimum de 2500m³). Les eaux qui ne peuvent être absorbées ou stockées sur le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations de réseau 31 et du SPANC.

ZONE AUpa – ZONE HABITAT PERSONNES AGEES

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en œuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques et hybrides seront prévus.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. La zone comprend :

Le secteur A_{TVB} correspondant aux espaces identifiés pour des raisons environnementales

Le secteur A_{ENR} correspondant aux espaces dédiés aux dispositifs d'énergie renouvelable

Le STECAL AEsat correspondant à l'Etablissement et Services d'Aide par le Travail du Razès

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTION

I. Destinations et sous destinations

- Les extensions et annexes des constructions repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à la qualité paysagère du site. L'architecture d'origine sera respectée (volume, matériaux, ouvertures, toiture).;
- Dans les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU, seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>X : A et AEsat Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</p> <p>Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)</p>	<p>X : A et AEsat Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles se situent à 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation.</p> <p>X : Atvb Les bâtiments d'exploitation sous réserve qu'ils n'entravent pas la</p>	X AEnr

ZONE A – ZONE AGRICOLE

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :	Interdites
			fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
	Annexe, extension		X : A, Atvb Sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation ;	X : AEnr
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X AEsat si nécessaire ou lié au fonctionnement de l'ESAT du Razès	X A, Atvb, Aenr
	Restauration		AEsat si nécessaire ou lié au fonctionnement de l'ESAT du Razès	X A, Atvb, Aenr
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel			X
	Autre hébergement touristique		X Dans le cadre du changement de destination des bâtiments identifiés	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale		X AEsat : les extensions, annexes aux constructions existantes sous réserve de respecter les prescriptions d'emprise au sol, de hauteur d'implantation	X A, Atvb, Aenr

ZONE A – ZONE AGRICOLE

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages : définies par le présent règlement pour ce secteur	Interdites
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectation des sols (aménagement)

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X Seulement si nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ;	
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Serres photovoltaïques Centrales photovoltaïques au sol		X AEnr sous réserve d'une bonne insertion dans le site et que la vocation agricole soit dument justifiée X A, AEsat seulement serres photovoltaïques si nécessaires à l'activité agricole	X Atvb X A, AEsat Centrales photovoltaïques au sol

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Volumétrie et implantation des constructions

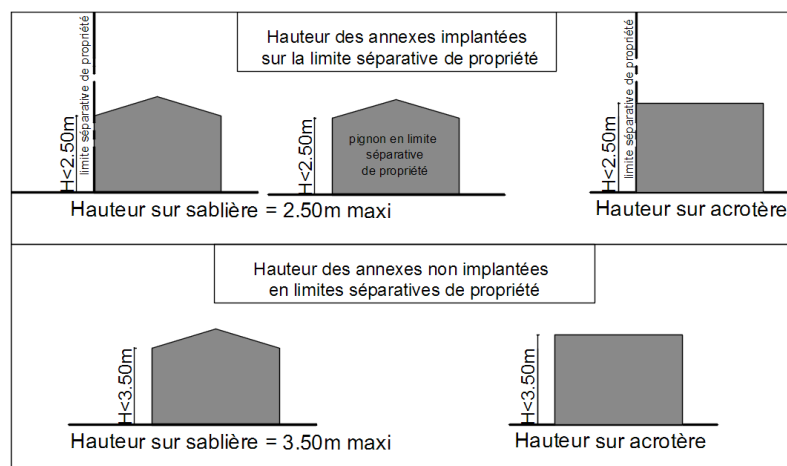
1.1 Emprise au sol* :

- **Les nouvelles constructions à usage d’habitation** ne pourront excéder 200 m² d’emprise au sol* et 250 m² de surface de plancher.
- **L’ensemble des extensions* des constructions à usage d’habitation** demandées postérieurement à la date d’approbation du présent PLU ne pourra pas excéder 50 m² d’emprise au sol et 80 m² de surface de plancher ;
- **L’ensemble des annexes* à l’habitation** (hors piscines) demandées postérieurement à la date d’approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d’emprise au sol*.
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage non comprise, n’excède pas 32 m².
- **L’emprise au sol des bâtiments d’exploitation agricole** n’est pas réglementée.
- **STECAL AEsat** : l’emprise au sol cumulée des constructions existantes et à venir ne pourra excéder 30% de l’unité foncière* comprise dans le STECAL.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l’acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur....

- **La hauteur des constructions usage d’habitation** autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 7 mètres.
- La hauteur des annexes* est limitée à :
 - 2,5 mètres lorsque l’annexe est implantée sur une ou plusieurs limites séparatives
 - 3,5 mètres lorsque l’annexe n’est pas implantée en limite séparative



- **La reconstruction, la surélévation ou l’aménagement de constructions existantes** d’une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d’une bonne insertion dans le site.
- **La hauteur des bâtiments d’exploitation agricole** n’est pas réglementée ;

* Voir lexique

- **La hauteur des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics** n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- **STECAL AEsat** : la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.
- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum d'au moins :
 - par rapport à l'autoroute A66 : à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie,
 - par rapport à la RD 19 et la RD 622: à une distance au moins égale à 35 mètres de l'emprise publique pour les constructions à usage d'habitation, et à une distance au moins égale à 25 mètres de l'emprise publique pour les autres constructions ;
 - par rapport aux autres voies : à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.
- Une implantation différente peut être admise :
 - Pour l'aménagement, l'extension, la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de constructions existantes implantées en deçà des reculs imposés ci-dessus, sous réserve que cela ne nuise pas à la sécurité publique ;
 - Lorsque la topographie des lieux le nécessite ;

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2).
- Des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants ainsi que dans le périmètre du STECAL.

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural et paysager des lieux.
- Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes* des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 30 mètres en tout point du bâtiment principal. Dans le secteur Atvb, cette distance est ramenée à 15 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans le périmètre du STECAL.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

2.1 Restauration et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite ;

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

Les toitures

- **En restauration :** l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté, matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ;
- L'emplacement et la taille des panneaux solaires participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

Les éléments rapportés

- Les ferronneries anciennes* de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public ;

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti.

➤ **2. 2 Constructions des bâtiments d'exploitation agricole**

Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

* Voir lexique

Façades, matériaux et couleurs

Les constructions en bois seront privilégiées.

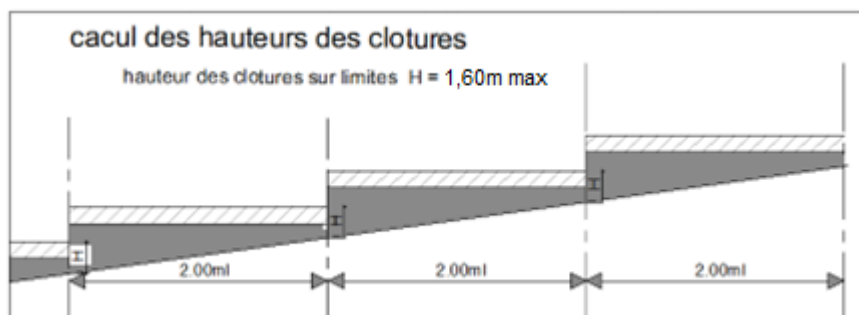
Les toitures

- Les lignes de faitage* devront, sauf raisons techniques, respecter les logiques environnementale et climatique liées au développement durable ;
- La toiture mono pente est autorisée pour les extensions* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.2 Les clôtures :

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,6 mètres ;
- Les murs bahut sont interdits ;
- Si elles sont créées, les clôtures seront constituées par des haies vives de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document*), doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites.



III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- Les haies et arbres isolés repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus et régénérés le cas échéant sauf et sur justificatifs pour des raisons de sécurité.
- Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies champêtres (*voir exemples d'essences végétales, haie*

* Voir lexique

ZONE A – ZONE AGRICOLE

champêtre et palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais en annexes au présent document).

- Une marge de recul de 10 mètres par rapport au haut de berges est à respecter pour toutes nouvelles constructions le long des cours d'eau identifiés sur le document graphique par une trame.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et/ou d'espèces allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et dans les jardins.

IV. Stationnement

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

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Les accès individuels aux parcelles sur l'A66 sont interdits.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière. Une unité de stockage, enterrée de préférence, sur l'unité foncière est obligatoire (capacité minimum de 2500m³). Les eaux qui ne peuvent être absorbées ou stockées sur le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations de réseau 31 et du SPANC.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie

d'occurrence décennale. La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en œuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

2.5 Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

ZONE N

Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel...).

La zone comprend :

Un secteur N_L correspondant aux espaces dédiés aux loisirs de plein air

Le secteur N_{ENR} correspondant aux espaces dédiés aux dispositifs d'énergie renouvelable

Un secteur N_{TVB} correspondant aux espaces protégés au titre de la trame Verte et Bleue

Un secteur N_{ZH} correspondant aux zones humides identifiées

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I. Destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X : N		X N _{ENR} , N _L , N _{ZH} , N _{tvb} X N A moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère

ZONE N – NATURELLE ET FORESTIERE

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :	Interdites
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
	Annexe, extension et Piscine			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel et autres Hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	X N _{ZH} X A moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X N _L	X N, N _{ENR} , N _{ZH} , N _{tvb}
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectation des sols

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X Seulement si nécessité par la réalisation d'infrastructures routières	X : N _{ZH}
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Aménagements légers liés aux loisirs de plein air (parcours santé, jardins familiaux ou partagés...)		X Seulement dans le secteur N _L sous réserve d'une bonne intégration dans le site	X N, N _{TVB} , N _{ZH}
Centrales photovoltaïques au sol ou flottant		X Seulement dans le secteur N _{ENR} sous réserve d'une bonne intégration dans le site	X N, N _{TVB} , N _{ZH}

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation forestière n'est pas règlementée.

1.1 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- **La hauteur des bâtiments d'exploitation forestière** est limitée à 15 mètres ;
- **La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement** n'est pas règlementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum d'au moins :
 - par rapport à l'autoroute A66 : à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie,
 - par rapport à la RD 19 et la RD 622: à une distance au moins égale à 35 mètres de l'emprise publique pour les constructions à usage d'habitation, et à une distance au moins égale à 25 mètres de l'emprise publique pour les autres constructions ;
 - par rapport aux autres voies : à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.
 - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
- Une implantation différente peut être admise :
 - Lorsque la topographie des lieux le nécessite ;

1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2).

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Code de l'Urbanisme, rappels : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

* Voir lexique

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

2.1 Constructions des bâtiments d'exploitation forestière

Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

Façades, matériaux et couleurs

Les constructions bois seront privilégiées.

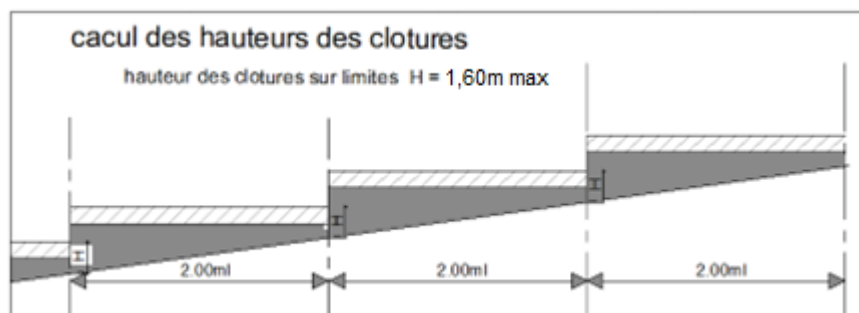
Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :
 - Les bâtiments construits dans la pente. devront, sauf raisons techniques, respecter les logiques environnementale et climatique liées au développement durable Les extensions* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.2 Les clôtures :

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,6 mètres
- Les murs bahut sont interdits.
- Si elles sont créées, les clôtures seront constituées par des haies vives de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document*), doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites.



* Voir lexique

III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- Les secteurs boisés et arbres isolés repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus et régénérés le cas échéant sauf, sur justificatifs, pour des raisons de sécurité.
- Secteur N_{ZH} repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : les zones humides identifiées doivent être préservées et maintenues dans leur intégrité et leur fonctionnalité. Les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide sont interdits ;
- Une marge de recul de 10 mètres par rapport au haut de berges est à respecter pour toutes nouvelles constructions le long des cours d'eau de la trame verte et bleue
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et/ou d'espèces allergisantes est interdite en bord de cours d'eau.

IV. Stationnement

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

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière. Une unité de stockage, enterrée de préférence, sur l'unité foncière est obligatoire (capacité minimum de 2500m³). Les eaux qui ne peuvent être absorbées ou stockées sur le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur et aux préconisations de réseau 31 et du SPANC.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en œuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

2.5 Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

ANNEXES

LEXIQUE

Annexe / Extension

Une annexe (ou **local accessoire**, dénomination du code de l'urbanisme) 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.

L'annexe est liée par l'usage et le fonctionnement au bâtiment principal et a la même destination que celui-ci (« *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal ...* » Article R151-29 du code de l'urbanisme.)

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.

Clôtures

- **Mur – bahut ou Muret de clôture** : mur bas en maçonnerie pleine supportant ou non une clôture de type grillage ou dispositif à claire-voie.
- **Dispositif à claire-voie** : clôture ou garde-corps formé de barreaux (verticaux, horizontaux, bois, métal...) espacés et laissant du jour entre eux. Un grillage n'est pas un dispositif à claire-voie.

Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les surfaces pouvant rentrer en compte pour le calcul de l'emprise au sol, cas général :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- Les bassins de piscine, hors plage périphérique (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol* ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;
- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

Emprise publique :

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

Fenêtres

- **Fenêtres de toit :** fenêtre d'au moins 80cm² percée et fixée dans le toit et ayant la même pente que celui-ci.
- **Lucarne, Chien-assis...** : ouvrage de charpente pour ménager une ouverture dans le toit, muni d'une menuiserie avec ouvrant, baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture.



Quelques exemples



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"

Ferronneries ou serrureries

Objets et ornements architecturaux en fer forgé (garde-corps, grilles, rampes, ou objets d'art). La ferronnerie a constitué le prolongement décoratif naturel des bâtiments de toutes les époques.

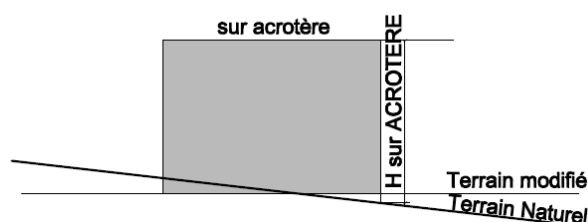
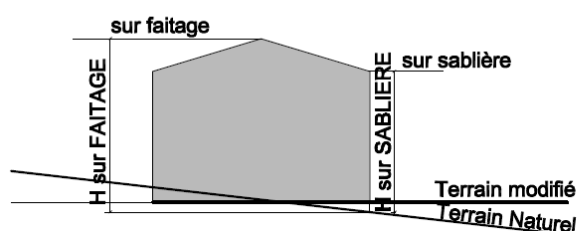
Génoises : fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de 1 à 4, rarement plus) de tuiles-canal en encorbellement sur le mur.



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée **sur la sablière ou sur l'acrotère**, à partir du point le plus bas du sol naturel, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

Mesure des hauteurs des constructions



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.

Logements intermédiaires (article L302-16 du code de la construction et de l'habitation)

Logements :

- Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;
- Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;
- Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

Logements sociaux (définition INSEE) :

Les logements du secteur social sont :

- Les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux* (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- Les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM

Matériaux biosourcés et géosourcés :

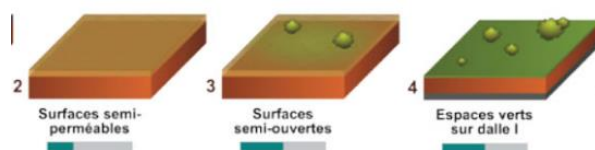
- Les matériaux biosourcés sont les matériaux partiellement ou totalement issus de la biomasse, tels que le bois (bois d'œuvre et produits connexes), le chanvre, le colza, le miscanthus, la balle de riz, la paille, les anas de lin, le liège, la rafle de maïs, le roseau, la laine de mouton...
- Les matériaux géosourcés sont les matériaux issus de ressources d'origine minérale, tels que la terre crue, la pierre sèche, la pierre.

Surfaces en pleine terre ou éco-aménageables en opposition avec surfaces imperméables

- **Surfaces imperméables** : revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage...)
- **Surfaces en pleine terre** : Espace vert en contact direct avec la terre naturelle. Surface favorable et disponible au développement de la faune et de la flore.
- **Surfaces éco-aménageables** : surfaces aux revêtements perméables pour l'air et l'eau on distingue plusieurs degrés de porosité suivant les aménagements.
 - **Surfaces semi perméables**, perméables mais sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable

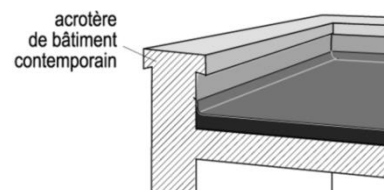


- **Surfaces semi ouvertes**, perméable avec végétation (dalle sur bois, dalles gazon, treillis de pelouse).
- **Espaces verts sur dalle**, sans continuité avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80cm.



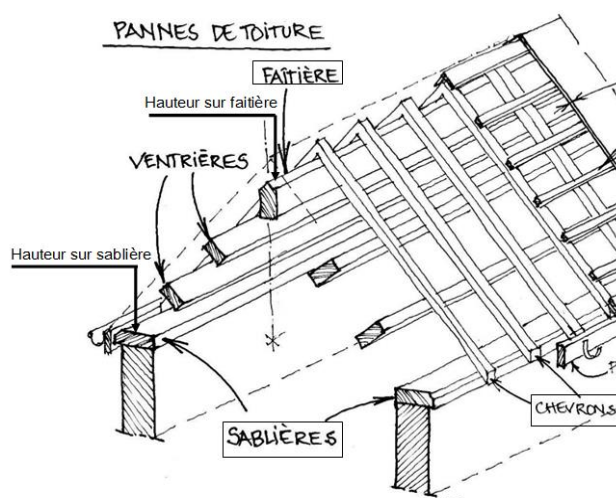
Toiture

- **Acrotère** : élément de façade situé au-dessus des toitures plates, à la périphérie du bâtiment, et constituant les rebords.



En charpente :

- **Sablière** : la **panne sablière** est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. La hauteur sur sablière correspond à la hauteur sous chevrons.
- **Faitage** : la **panne faitière** est la poutre placée horizontalement située au sommet de la charpente d'un toit à pans.
- **Ligne de faitage** : la ligne haute



Horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles. **Unité foncière**

L'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

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.

PALETTE VÉGÉTALE

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES « champêtres »

P = Persistant / C = Caduc

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- buis	- Buxus sempervirens P
- érable champêtre	- Acer campestre C
- charme commun	- Carpinus betulus C
- cornouiller mâle	- Cornus sp C
- cornouiller sanguin	- Cornus sanguinea C
- figuier	- Ficus canina C
- noisetier	- Corylus C
- fusain d'Europe	- Evonymus eropeaeus P
- prunier domestique	- Prunus C
- viorne lantane	- Viburnum Lantana C
- chèvrefeuille grimpant	- Lonicera heckrottii P
- laurier sauce	- Laurus nobilis P
- cognassier	- Cydonia oblonga C
- lilas,	- syringa vulgaris P
- églantier	- rosa canina C
- néflier	- Mespilus C
- poirier	- Pyrus communis C
- pommier	- Malus sp C
- prunellier- cerisier	- Prunus spinosa C
- guignier	- Prunus cerasus C
- troëne des bois	- Prunus avium C
- chêne (pédonculé, pubescent ...)	- Ligustrum Vulgare C
- érable (sycomore et champêtre)	- quercus C
- alisier torminal	- Acer C
- orme résistant	- Sorbus Torminalis.C
- cormier	- Ulmus resista C
- frêne commun	- sorbus domestica
- aulne	- Fraxinus excelsior C
- merisier	- Aulnus C
- noyer	- Prunus avium C
- tilleul des bois	-Juglans C
...	- Tilia C
	...

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES "URBAINES"

P = Persistant / C = Caduc

Haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes) à privilégier

Haies mono-variétales à éviter.

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Abelia	- Abelia x grandiflora P
- Amelanchier	- Amelanchier lamarckii C
- Erable champêtre	- Acer campestre C
- Berberis pourpre	- Berberis tunbergii 'Atropurpurea' P
- Buis	- Buxus sempervirens P
- Charmille	- Carpinus betulus C
- Cotoneaster	- Cotoneaster franchetti P
- Cornouilles	- Cornus sp C
- Noisetiers	- Corylus sp C
- Oranger du Mexique	- Choisya ternata P
- Cognassier du Japon	- Chaenomeles japonicum C
- Chèvrefeuille arbustif	- Lonicera nirida P
- Pommiers	- Malus sp C
- Elaeagnus	- Elaeagnus x ebbengei P
- Escallonia	- Escallonia rubra P
- Fusain du japon	- Euonymus japonicus P
- Forsythia	- Forsythia C
- Troène	- Malus sp C
- Mahonia	- Mahonia aquifolium P
- Laurier Rose	- Nerium oleander P
- Photinia	- Photinia x fraseri Red Robin P
- Pittosporum	- Pittosporum tobira P
- Laurier Sauce	- Prunus nobilis P
- Romarin	- Rosmarinus officinalis P
- Viburnums	- Viburnum sp CP

EXEMPLES (liste non exhaustive) D'ESSENCES INVASIVES A PROSCRIRE :

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Pyracantha - Arbres aux Papillons - Aubépine - Bambous - Canne de Provence - Herbe de la Pampa	- Pyracantha - Buddleia davidii - Crataegus ; Fargesia; Phyllostachys - Pleioblastus - Arundo donax - Cortaderia