le grand Toulouse
communauté urbaine



Balma

Plan Local d'Urbanisme

3ème Révision approuvée le 22 septembre 2005
1ère Modification approuvée le 21 septembre 2006
2ème Modification approuvée le 12 juillet 2007
3ème Modification approuvée le 20 mars 2009

4éme Modification

Approuvée le 16 décembre 2010

REGLEMENT
4-a Document écrit

VILLE DE BALMA

le grand toulouse
1, place de la Légion d'honneur B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5

www.grandtoulouse.fr

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- R 111-2, relatif à la salubrité publique ;
- R 111-4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- R 111-15, relatif à la préservation de l'environnement ;
- R 111-21, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

② Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, et reportées sur les documents graphiques.

③ Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 10 zones et 16 secteurs :

1 - LES ZONES URBAINES

. la zone **UA**,
. la zone **UB** et les secteurs **UBa, UBb** et **UBc**,
. la zone **UC**,
. la zone **UE** et les secteurs **UEa**, **UEb**, **UEc** et **UEd**,
repérés au plan graphique par leurs indices respectifs

2 - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

. Les secteurs **1AUa**, **1AUb** et **1AUc**,
. les secteurs **2AUa, 2AUb1, 2AUb2, 2AUt1, 2AUt2** et **2AUn**
. les zones **3AU** et **4AU**,
repérés au plan graphique par leurs indices respectifs

3 - LA ZONE AGRICOLE

La zone **A**

4 - LA ZONE NATURELLE

La zone **N** et ses secteurs **Na** et **Nb**

5- IL COMPORTE EGALEMENT :

- des **espaces boisés classés** à conserver ou à protéger,

- des **emplacements réservés** destinés aux voies et ouvrages publics (articles L-123-18, L-123-9 et L-143-1 du Code de l'Urbanisme

- **une servitude au titre de l'article L.123-2 (b)** sur deux secteurs situés le long de l'avenue de la Plaine pour la réalisation d'un minimum de 25% de logements sociaux nécessaire à la constitution de quartiers mixtes et diversifiés.

- **au titre de l'article** L 123-1-16 sur les zones **UA**, **UB**, **UC**, **1AU** pour la réalisation de programme avec un minimum de 25% de logements sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 12 logements ou 700m2 SHON nécessaire à la constitution de quartiers mixtes et diversifiés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES

5.1 - Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sans tenir compte des dispositions d'urbanisme édictées par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 de chaque zone concernée restent applicables.

5.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :
Les ouvrages d'infrastructures importants et indispensables liés aux équipements à usage collectif (tels que les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique...) pourront faire l'objet d'adaptations aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60 mètres au droit des lignes à 2 x 225 kV, 40 mètres au droit des lignes à 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 lignes.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

5.3 - Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5.4 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique :
Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

5.5 - Espaces boisés classés (EBC): Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

5.6 - Les constructions situées dans le couloir des axes classés bruyants reporté sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.(voir aussi en annexe Charte environnementale pour l'aérodrome de Balma)

5.7 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe 6c). La ville de Balma a par ailleurs, mise en place une charte communale avec les différents opérateurs téléphoniques afin d'organiser les différentes installations techniques sur la ville. (cf. annexe 6c).

5.8 - Prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de TOULOUSE LASBORDES

Les constructions autorisées sous la courbe de bruit D de l'aérodrome de Toulouse Lasbordes doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévue par la réglementation en vigueur.

5.9 - Prise en compte de l'emprise au sol des piscines

Les piscines sont comptées dans l'emprise au sol des constructions aux articles 9 du Document Ecrit du Règlement des zones du PLU de Balma en vertu de l'Arrêté du Conseil d'Etat du 21 mars 2008 n° 296.239.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone d'environ 85 hectares, correspond au centre actif de la commune et s'est développée autour de trois axes : l'avenue de Toulouse, la route de Mons et l'avenue de Lasbordes.
Elle regroupe d'anciens lotissements, la majorité des équipements administratifs socioculturels le long de l'avenue François Mitterrand et des commerces localisés principalement le long de l'avenue de Toulouse et la route de Mons.
Les dispositions réglementaires de la zone **UA** visent :

- à permettre une meilleure harmonisation du bâti le long des axes principaux,
- à favoriser l'implantation des commerces et des services,
- à préserver la diversité des fonctions de la zone **UA**.

Cette zone comprend le centre ville de Balma. Elle intègre également l'ancien hameau de Lasbordes et des Anciens Paradoux, dont le tissu est à préserver.

Une partie de la zone **UA**, correspondant au cœur de la commune, fait l'objet d'une étude de restructuration urbaine associée à un programme de rénovation des équipements scolaires et socioculturels permettant de donner au centre de Balma une véritable identité.

L'ensemble de cette **zone UA** est concernée par l'article L123-1-16 du Code l'Urbanisme afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programme d'habitat sur la commune de Balma avec un minimum de 25% de logements sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 12 logements soit supérieures ou égales à 700m2 de SHON (Surface hors Œuvre Nette).

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1.7 sont prévues, afin de préserver les bâtis de caractère et les ensembles urbains, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux et installations classées qui leurs sont liées.

2 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- les garage collectif de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

3 - L'ouverture de carrières.

4 - Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de caravanes et mobile home, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

5 - Les défrichements dans les EBC.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sur l'ensemble de la zone, application de l'article L.123-1-16 du Code de l'Urbanisme, où il est demandé un minimum de 25% de logements sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 700m2 de SHON (Surface hors Œuvre Nette).

2- Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale.
La conception des projets d'aménagement d'ensemble doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,

3- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

4- Les constructions à usage artisanal et commercial et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

5- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, service public ou d'intérêt collectif, de bureau,, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5d).

6- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

7- En zone inondable, les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 9 novembre 2007 sur les secteurs concernés par ces dispositions.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2 - Voirie

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

2.1. Pour toutes les voies
- 10 mètres d'emprise et 6 mètres de chaussée.

2.2. Pour les voies en impasse

- 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour toutes les voies,
- leur longueur ne peut excéder 80 mètres. Le dispositif de retournement devra être compatible avec les règles de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ...
- si la voie en impasse dessert au plus deux habitations, aucun dispositif de retournement n'est exigé.

2.3. D'autres caractéristiques de voies (différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1.) peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu du Plan de Masse :
  . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  . à une meilleure conception de l'espace urbain.
  Le permis de lotir ou de construire doit définir précisément ces caractéristiques.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voies assurant des liaisons entre quartiers, ...).

2.4 D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées pour les voies en impasses desservant des opérations jusqu'à 4 logements avec une largeur de voie de 5 mètres minimum.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :
- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

3 - Réseaux électriques et de télécommunications

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés, ZAC).

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les équipements destinés à la collecte des déchets seront à définir en fonction des directives du SITROM (voir annexe).

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Excepté les voies signalées aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.
Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique à l'égard des voies internes à l'opération.

2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies suivantes :
. Avenue du Bicentenaire,
. Boulevard AS Cambiot.

3 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies suivantes :
. Avenue des Arènes,
. Avenue de la Plaine,

4 - Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum de l'emprise publique des voies suivantes :

. Avenue de Toulouse
. Route de Mons (RD 50)
. Avenue de Lasbordes
. Rue de l'Europe
. Rue Saint Jean
. Route du Chapitre
. Avenue Georges Clémenceau RD 70

5 - Des implantations autres sont admises :

5.1. Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes avec au minimum le recul de la construction d'origine, si celui-ci est inférieur à 3 mètres.

5.2. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.

6 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, excepté pour les voies évoquées au point 2 ci-dessus.

7 - Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots et à chaque terrain issu de division foncière.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

2.1. En limite séparative, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur sur la limite séparative de 2,50 mètres mesurée sur sablière et que la longueur cumulée des constructions sur cette limite n'excède pas 10 mètres.

2.2. Dans les lotissements ou les ensembles d'habitations, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.

2.3. Lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, d'autres implantations sont possibles à condition que la construction projetée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante.

2.4. Pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, si des aménagements ou des travaux d'amélioration de l'habitat ne pouvaient s'exécuter dans le volume existant.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

4 - L'implantation de toitures terrasses accessibles n'est pas autorisées en limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres (à l'exception des piscines non couvertes).

1 - La distance entre les bâtiments situés sur une même unité foncière doit être de 3 mètres minimum.

2 - Les piscines de plein air ne sont pas soumises à cet article.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot et à chaque terrain issu de division foncière.

2 - Toutefois, ce coefficient pourra atteindre 70 % dans les cas suivants :

- pour les constructions existantes dans le cas d'aménagement ou de travaux d'amélioration de l'habitat,
- si une partie ou la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment est affectée à des activités commerciales ou artisanales et de services.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Excepté le secteur **UAh**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

2 - Dans le secteur **UAh**, la hauteur maximale autorisée est de 7,00 mètres.

3 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut au dernier plafond.

4- Au regard de terrains en pente ou aux reliefs particuliers, une tolérance de 90cm pourra être accordé par rapport à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère urbain existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

1 - Couleurs et matériaux

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

2 - Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 - Toitures

Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe.
La pente de toiture doit être comprise entre 25 et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies à l'article 10, si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire,…).

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein.

4.2. Les clôtures en bordure des voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, doivent respecter une hauteur minimale de 1,20 mètre et une hauteur maximale de 1,80 mètres pris par rapport à l'espace publique : voies, rues, trottoirs, places, espaces verts,…. Elles seront constituées :
. soit d'un mur plein de 1,20 mètre surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage métallique, de lisses bois horizontales ou d'un claustra en terre cuite,
. soit d'un mur-bahut de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage d'un barreaudage métallique, de lisses bois horizontales ou d'un claustra en terre cuite.

4.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises uniquement si la configuration du terrain par rapport à la voie publique l'impose. Cas de forte pente ou de dénivelé supérieur à 30 %.

4.4 Les murs de soutènement en limite séparative, utilisés comme clôture ou support de clôture, sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80m maximum en mur plein par rapport au terrain de niveau bas. Sur ces murs de soutènement, seuls sont autorisés les grillages, haies plantées ou muret de 60cm surmontés d'un grillage pour des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m.

De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.

5 - Protection architecturale et urbaine au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-1 7.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions autres que celle d'habitation.

1 - Constructions à usage d'habitat

Seront exigés :

1.1. Deux places de stationnement par logement comportant plus de 25 m² de S.H.O.N. dont une couverte.

1.2. Une place pour les logements comportant une S.H.O.N. de 25 m² maximum.

1.3. Dans les opérations d'ensembles d'habitation, il sera exigé en plus sur les espaces collectifs un nombre de place supplémentaire au moins égal à 20% du nombre total de logement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 60 m2 de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce.
Tout dispositif limitant l'accès à ces stationnements est interdit.

4 - Service public ou d'intérêt collectif type Etablissements hôteliers, de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m2 de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail.

5 - Service public ou d'intérêt collectif type Etablissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

6 - Locaux artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre.

7 - Service public ou d'intérêt collectif type Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

9 - Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L-421-3 et R-332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

10 - **Stationnement des deux roues**

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le documents graphiques.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

4.1. Sur chaque unité foncière privative, 15 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

4.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots en plus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m².

4.3. Les aménagements paysagers proposés favoriseront la mise d'espaces paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile et qui permettront la gestion d'espaces verts adaptés aux conditions climatiques de la région (essences d'arbres adaptées à la région, essences peut consommatrices d'eau,…).

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Elle englobe une superficie d'environ 280 hectares et correspond à l'urbanisation développée à l'Est, en continuité de la zone centrale constituée par des lotissements. Quelques immeubles en collectif s'insèrent dans ce tissu constitué en majorité par du pavillonnaire.
La présence d'équipements scolaires et quelques activités de services permettent d'offrir une certaine diversité.
L'objectif des dispositions réglementaires pour la zone **UB** s'attache principalement à renforcer la diversité des fonctions permettant une plus grande mixité de ces quartiers, tout en autorisant l'évolution du tissu urbain.

Le long de l'Avenue de La Plaine **deux secteurs** sont concernés par une servitude au titre de **l'article L.123-2 alinéa b** afin de permettre un projet concerté assurant la mixité et diversité d'un programme d'habitat maîtrisé par la commune avec un minimum de 25% de logement sociaux. Ces secteurs à dominante d'habitat le long du futur axe de transport en site propre, recouvrent une superficie d'environ 6 hectares. Elle permettra d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de service et éventuellement des équipements publics.

L'ensemble de cette **zone UB** (hors secteurs couverts par l'article L ;123.2 alinéa b) est concernée par l'article L 123-1-16 du Code l'Urbanisme afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programme d'habitat sur la commune de Balma avec un minimum de 25% de logements sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 12 logements soit supérieures ou égales à 700m2 de SHON (Surface hors Œuvre Nette).

Le secteur UBa, correspond à un quartier d'habitat constitué par des collectifs (R + 4). Il comprend le quartier de la Marqueille en bordure de la future ligne de bus en site propre et le quartier Noncesse.

Le secteur UBb, correspond au secteur occupé par les emprises du Lycée Saliège, équipement structurant pour les commune de Balma et d'intérêt d'agglomération.

Le secteur UBc, correspond à un quartier d'habitat situé le long de la RD 112 au nord de la commune de Balma et dans la continuité de la ZAC Balma-Gramont. Ce secteur de la commune est destiné à s'intégrer aux objectifs de développement du secteur de Gramont et permettre le renouvellement urbain de ce quartier en devenir. Il sera constitué au maximum par des immeubles collectifs en R+3.

Les sites archéologiques : deux sites archéologiques sont répertoriés sur le plan graphique. Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites, seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1.7 sont prévues, afin de préserver le bâti de caractère et les ensembles urbains, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux et installations classées qui leurs sont liées et les constructions portant atteinte aux éléments du paysage.

2 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

3 - L'ouverture de carrières.

4 - Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de caravanes et mobile home, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

5 - Les défrichements dans les EBC.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sur l'ensemble de la zone, application de l'article L.123-1-16 du Code de l'Urbanisme, où il est demandé un minimum de 25% de logements sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 700m2 de SHON (Surface hors Œuvre Nette).

2- Le long de l'Avenue de La Plaine, **deux secteurs** sont concernés par une servitude au titre de **l'article L.123-2b** afin de permettre un projet concerté assurant la mixité et diversité d'un programme d'habitat maîtrisé par la commune avec un minimum de 25% de logement sociaux

3- Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale
La conception des projets d'aménagement d'ensemble doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,

4- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

5- Les constructions à usage artisanal et commercial et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

6- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, service public ou d'intérêt collectif, de bureau, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5d).

7- En zone inondable, les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 9 novembre 2007 sur les secteurs concernés par ces dispositions

8- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2 - Voirie nouvelle hors UBc

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

2.1. Pour toutes les voies

- 10 mètres d'emprise et 6 mètres de chaussée.

2.2. Pour les voies en impasse

- 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour toutes les voies,
- leur longueur ne peut excéder 80 mètres. Le dispositif de retournement devra être compatible avec les règles de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ...
- si la longueur de la voie en impasse est inférieure à 30 mètres et qu'elle dessert au plus deux habitations, aucun dispositif de retournement n'est exigé.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu du Plan de Masse :
  . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  . à une meilleure conception de l'espace urbain.
  Le permis de lotir ou de construire doit définir précisément ces caractéristiques.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voies assurant des liaisons entre quartiers, ...).

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées pour les voies en impasses desservant des opérations jusqu'à 4 logements avec une largeur de voie de 5 mètres minimum.

3 - Voirie nouvelle en UBc

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques seront adaptées aux usages qu'elles supporteront (notamment desserte générale de la ZAC, transports en commun, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : Cf. voies repérées à l'Orientation d'Aménagement jointe au document 2 du présent PLU.

- **Voies primaires** : emprise minimum de 9,5m pour les voies en sens unique et de 17,5m pour les voies en double sens.
- **Voies secondaires** : emprise minimum de 5,5m pour les voies en sens unique et de 9,5m pour les voies en double sens.
- **Voies tertiaires** : emprise minimum de 3m pour les voies en sens unique et de 5m pour les voies en double sens.
- **Allées piétonnes / cycles :** emprise minimum de 3m

4 - Pistes cyclables

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :
- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2. Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final,

l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

3 - Réseaux électriques et de télécommunications

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés, ZAC).

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les équipements destinés à la collecte des déchets seront à définir en fonction des directives du SITROM (voir annexe).

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

1.1. 5 mètres de l'emprise de :

- l'Avenue de la Plaine (R.D. 50 E)
- de la R.D. 50 E déviée (emplacement réservé n°3)
- de l'Avenue Charles De Gaulle (R.D.70) et de sa déviation à Lasbordes
- de la Route de Mons (R.D. 50)
- de la Route de Flourens (R.D. 57)

1.2. 10 mètres de l'emprise de :

- de l'Avenue du Bicentenaire
- du boulevard AS Cambiot
- de l'Avenue des Mourlingues

1.4. 35 mètres de l'axe de la R.N. 126.

1.5. 30 mètres de l'axe de la R.D. 112,

1.6. 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées et des espaces verts.

Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.
Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique à l'égard des voies internes à l'opération.

2 - En **UBa**, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
- 25 mètres de l'axe de l' Avenue de la Plaine (R.D.50 E)
- 25 mètres de l'axe de l'avenue de Toulouse.

3 - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1et 2 ci-dessus sont possibles :

3.1. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.

3.2. Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au paragraphe 1, pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

5 - Les constructions destinées à l'exploitation des transports en commun ne sont pas soumises aux dispositions des paragraphes 1 et 2.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots et à chaque terrain issu de division foncière.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa ci-dessus :

2.1. Dans les lotissements ou les ensembles d'habitations, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.

2.2. En limite séparative, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur sur la limite séparative de 2,50 mètres mesurée sur sablière et que la longueur cumulée des constructions sur cette limite n'excède pas 10 mètres.
Toutefois, lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, d'autres implantations sont possibles à condition que la construction projetée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante.

2.3. Pour les constructions déjà existantes à moins de 3 mètres des limites séparatives, des extensions sont possibles dans le cadre de l'amélioration de l'habitat, à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant.

3 - En **UBa**, toute construction peut être implantée en limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur sur la limite séparative de 3,50 mètres mesurée sous la sablière et que la longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative n'excède pas 10 mètres.
Pour les parcelles en secteur **UBa**, situées en bordure de la zone **UC** aucune construction en limite séparative n'est autorisée.

4 - En **UBc :** Toute construction doit être implantée en limite séparative de l'unité foncière ou à une distance des limites séparatives de 3 mètres minimum.

À l'exception des voies repérées au document graphique du présent règlement où est imposé un alignement continu, au minimum sur le niveau rez-de-chaussée.

5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

6 - L'implantation de toitures terrasses accessibles n'est pas autorisées en limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres (à l'exception des piscines non couvertes).

1 - La distance entre les bâtiments situés sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum et 3 mètres sur le secteur **UBc**.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.

3 - Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et locaux associés de moins de 20 m².

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot et à chaque terrain issu de division foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Excepté le secteur **UBa** et **UBb** , la hauteur maximale des constructions doit être de 7 mètres.

2 - Dans le secteur **UBa** et **UBb**, la hauteur maximale autorisée est de 13,50 mètres.

3 - Dans le secteur **UBc**, la hauteur maximale autorisée est maximum de 14m, sans dépasser R+3.

Les limites de hauteurs résultant de l'application du paragraphe ci-dessous, pourront être cependant dépassées de 1,50m au maximum par certains éléments tels que les superstructures de faible volume, les souches de conduits. Pourront en outre et par exception s'y ajouter les édifices d'accès aux toitures terrasses aménagées. D'autres éléments tels que machineries d'ascenseurs et extracteurs de climatisation, les VMC, etc. seront implantés au moins à 3m en arrière de la limite verticale de la façade. Tous ces éléments seront implantés en harmonie avec les volumes des bâtiments.

4 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut au dernier plafond.

5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments de service public.

6- Au regard de terrains en pente ou aux reliefs particuliers, une tolérance de 90cm pourra être accordé par rapport à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère urbain existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

1.2. Les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

1.3. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

2 - Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
En UBa, des décrochés architecturaux dans la façade pourront être utilisés.

3 - Toitures

Les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe.
La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies à l'article 10, si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire,…).

5 - Clôtures

5.1. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein.

5.2. Les clôtures en façade et en bordure des espaces verts, si elles existent, doivent respecter une hauteur minimale de 1,20 mètre et une hauteur maximale de 1,80 mètre pris par rapport à l'espace publique : voies, rues, trottoirs, places, espaces verts,…. Elles seront constituées :

. soit d'un mur plein de 1,20 mètre surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage métallique, de lisses bois horizontales ou d'un claustra en terre cuite,
. soit d'un mur-bahut de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage d'un barreaudage métallique, de lisses bois horizontales ou d'un claustra en terre cuite.

5.3 Des hauteurs différentes peuvent être admises uniquement si la configuration du terrain par rapport à la voie publique l'impose. Cas obligatoirement de forte pente ou de dénivelé supérieur à 30 %.

5.4 En zone inondable, les clôtures seront ajourées.

5.5 Les murs de soutènement en limite séparative, utilisés comme clôture ou support de clôture, sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80m maximum en mur plein par rapport au terrain de niveau bas. Sur ces murs de soutènement, seuls sont autorisés les grillages, haies plantées ou muret de 60cm surmontés d'un grillage pour des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m.

De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.

5.6 Sur le secteur **UBc :**

Les clôtures en limite d'emprise publique ne dépasseront pas une hauteur totale de 1,50 mètres. Elles pourront comporter une partie basse pleine dont la hauteur n'excédera pas 35 cm.

Les parties ajourées présenteront au minimum 80 % de vide (barreaux, grille ou treillis représentant au maximum 20 % de leur surface vue en élévation).

Des hauteurs de clôture et de muret supérieures pourront être autorisées dans le cadre d'un projet justifiant de leur intérêt urbain et paysager.

6 - Protection architecturale et urbaine au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-1 7. Tous travaux de réfection seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions autres que celle d'habitation.

1 - Constructions à usage d'habitat

Seront exigés :

1.1. Deux places de stationnement par logement de plus de 25 m² de S.H.O.N. dont une couverte

1.2. Une place pour les logements comportant une S.H.O.N. de 25 m² maximum.

1.3. Dans les opérations d'ensembles d'habitation, il sera exigé en plus sur les espaces collectifs un nombre de place supplémentaire au moins égal à 20% du nombre total de logement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m2 de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m2 de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce.

Tout dispositif limitant l'accès à ces stationnements est interdit.

Sur le secteur **UBc,** il est exigé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce et une place de stationnement par poste de travail.

4 - Service public ou d'intérêt collectif type Equipements hôteliers, de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 5 m2 de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail.

5 - Locaux artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre.

6 - Service public ou d'intérêt collectif type Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

8 - **Stationnement des deux roues**

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

9 - La mutualisation des aires de stationnement sera encouragée dans le cadre d'activités et d'occupations du sol qui le permettent notamment en raison de leur mode d'utilisation ou de fonctionnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités au plan graphique conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Dispositions générales :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

3.1. Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

3.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,

- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots en sus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m2 par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m2.

3.3. Les aménagements paysagers proposés favoriseront la mise d'espaces paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile et qui permettront la gestion d'espaces verts adaptés aux conditions climatiques de la région (essences d'arbres adaptées à la région, essences peut consommatrices d'eau,…). Pour les parcelles en secteur **UBa**, situées en bordure de la zone **UC**, des aménagements paysagers qualitatif devront être réalisés (espaces libres, parkings, clôtures,....).

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. de la zone **UB** et du secteur **UBb** est fixé à 0,35.

Dans le secteur **UBa** et **UBc** le C.O.S. est fixé à 0,8.

Il sera fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme à toute demande d'occuper le sol portant sur une partie d'un terrain issue d'une division effectuée depuis moins de dix ans.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Elle englobe une superficie d'environ 150 hectares et correspond à un tissu pavillonnaire aéré en continuité de la zone UB, développé sur un site relativement vallonné et de qualité.

Elle accueille un habitat sur des parcelles de taille importante et intégrées au paysage vallonné des coteaux de Balma.

Le règlement de la zone vise à préserver le caractère du tissu existant et la bonne insertion des constructions dans ce site.

L'ensemble de cette **zone UC** est concernée par l'article L123-1-16 du Code l'Urbanisme afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programme d'habitat sur la commune de Balma avec un minimum de 25% de logements sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 12 logements soit supérieures ou égales à 700m2 de SHON (Surface hors Œuvre Nette).

Les sites archéologiques : dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés sur le plan graphique, tous travaux, installations, constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1.7 sont prévues, afin de préserver les bâtis de caractère et les ensembles urbains, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions industrielles, entrepôts commerciaux et installations classées qui leurs sont liées. Les constructions agricoles sont interdites à l'exception des locaux de stockage ou garages des exploitations existantes sous réserve de bonne insertion dans le site.

2 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

3 - L'ouverture de carrières.

4 - Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de caravanes et mobile home, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

5 - Les défrichements dans les EBC.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sur l'ensemble de la zone, application de l' article L.123-1-16 du Code de l'Urbanisme, où il est demandé un minimum de 25% de logements sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 700m2 de SHON (Surface hors Œuvre Nette).

2- Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale
La conception des projets d'aménagement d'ensemble doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,

3- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

4- Les constructions à usage artisanal et commercial et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone des lieux avoisinants et qu'elles ne soient source de nuisances pour l'environnement immédiat.

5- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, service public ou d'intérêt collectif, de bureau, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5d).

6- Les travaux sur le bâti de caractère délimité au plan graphique conformément à la légende, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'aspect architectural de la construction existante ou des ensembles urbains protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

7- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

8- En zone inondable, les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 9 novembre 2007 sur les secteurs concernés par ces dispositions.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

1.5. Dans la mesure du possible, les accès privatifs sur les routes départementales seront limités en nombre ou groupés. Un seul accès est admis par unité foncière le plus éloigné possible des carrefours et des virages.

1.6. Toute unité foncière non desservie par une autre voie que la R.D. 112 est inconstructible.

2 - Voirie

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

2.1. Pour toutes les voies

- 10 mètres d'emprise et 6 mètres de chaussée.

2.2. Pour les voies en impasse

- 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour toutes les voies,
- leur longueur ne peut excéder 80 mètres. Le dispositif de retournement devra être compatible avec les règles de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile,
- si la voie en impasse est inférieure à 30 mètres et qu'elle dessert au plus deux habitations, aucun dispositif de retournement n'est exigé.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu du Plan de Masse :
  . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  . à une meilleure conception de l'espace urbain.
  Le permis de lotir ou de construire (dans le cas des projets d'ensemble) doit définir précisément ces caractéristiques.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voies assurant des liaisons entre quartiers, ...).

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées pour les voies en impasses desservant des opérations jusqu'à 4 logements avec une largeur de voie de 5 mètres minimum.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :
- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

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

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

3 - Réseaux électriques et de télécommunications

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés, ZAC).

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les équipements destinés à la collecte des déchets seront à définir en fonction des directives du SITROM (voir annexe).

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1 - Pour être constructible, la superficie minimale des nouvelles unités foncières créées doit être de 1 000 m².

2 - Pour les travaux d'extension ou réalisation des annexes (garage, abri de jardin, …) des constructions existantes, aucune surface minimale n'est exigée.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

1.1. 10 mètres par rapport à l'emprise de la route de Mons(R.D. 50 E), des R.D. 70, 64 et 66 déviée, de l'avenue de Mourlingues.

1.2. 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

1.3. 4 mètres par rapport aux espaces verts.
Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique à l'égard des voies internes à l'opération.

2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots et à chaque terrain issu de division foncière.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

1 - Dans les lotissements ou les ensembles d'habitations, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.

2 - En limite séparative, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur sur la limite séparative de 2,50 mètres mesurée sur sablière et que la longueur cumulée des constructions sur cette limite n'excède pas 10 mètres.
Toutefois, lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, d'autres implantations sont possibles à condition que la construction projetée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

4 - L'implantation de toitures terrasses accessibles n'est pas autorisées en limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres (à l'exception des piscines non couvertes).

1 - La distance entre les bâtiments situés sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.

3 - Cet article ne s'applique pas pour les piscines non couvertes et les locaux associés de moins de 20 m² de S.H.O.N.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise globale au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot et à chaque terrain issu de division foncière.

2 - Pour les constructions déjà existantes, le dépassement de l'emprise au sol est autorisé uniquement pour la réalisation d'un garage supplémentaire par unité d'habitation.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut au dernier plafond.

Au regard de terrains en pente ou aux reliefs particuliers, une tolérance de 90cm pourra être accordé par rapport à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère urbain existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement. Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

1.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

2 - Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 - Toitures

Les matériaux de couverture sont obligatoirement en la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe.
. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies à l'article 10, si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire,…).

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein.

4.2. Les clôtures en bordure des voies et des espaces verts, si elles existent, doivent respecter une hauteur minimale de 1,20 mètre et une hauteur maximale de 1,80 mètre. pris par rapport à l'espace publique : voies, rues, trottoirs, places, espaces verts,…. Elles seront constituées :

. soit d'un mur plein de 1,20 mètre surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage métallique, de lisses bois horizontales ou d'un claustra en terre cuite,
. soit d'un mur-bahut de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage d'un barreaudage métallique, de lisses bois horizontales ou d'un claustra en terre cuite.

4.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises uniquement si la configuration du terrain par rapport à la voie publique l'impose. Cas de forte pente ou de dénivelé supérieur à 30 %.

4.4. Les murs de soutènement en limite séparative, utilisés comme clôture ou support de clôture, sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80m maximum en mur plein par rapport au terrain de niveau bas. Sur ces murs de soutènement, seuls sont autorisés les grillages, haies plantées ou muret de 60cm surmontés d'un grillage pour des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m.

De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.

5 - Protection architecturale et urbaine au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-1 7. Tous travaux de réfection seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

1. Constructions à usage d'habitat

1.1. Seront exigés : deux places de stationnement par logement de plus de 25 m² de S.H.O.N. dont une couverte.

1.2. Une place pour les logements comportant une S.H.O.N. de 25 m² maximum.

1.3. Dans les opérations d'ensembles d'habitation, il sera exigé en plus sur les espaces collectifs un nombre de place supplémentaire au moins égal à 20% du nombre total de logement.

2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m2 de surface de plancher hors œuvre.

3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m2 de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce. Tout dispositif limitant l'accès à ces stationnements est interdit.

4 - Service public ou d'intérêt collectif type Equipements hôteliers, de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m2 de salle de restaurant.

5 - Locaux artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre.

6 - Service public ou d'intérêt collectif type Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

Stationnement des deux roues

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurant sur les documents graphiques indiqués au plan par un gros quadrillage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Dispositions générales :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

3.1. Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

3.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et plus de 5 lots en sus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 50 m2 par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m2.

3.3. Les aménagements paysagers proposés favoriseront la mise d'espaces paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile et qui permettront la gestion d'espaces verts adaptés aux conditions climatiques de la région (essences d'arbres adaptées à la région, essences peut consommatrices d'eau,…).

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,30.

2 - Il sera fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme à toute demande d'occuper le sol portant sur une partie d'un terrain issue d'une division effectuée depuis moins de dix ans.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Elle englobe une superficie de 240 hectares répartie sur quatre sites.

- **Le site de Gramont** au nord de la commune, accueille des entreprises diverses desservies par la R.D. 112 et la R.D. 64d présentant un bâti assez contrasté et urbanisé au travers des lotissements industriels. Ce site accueille la station terminale de la ligne A du métro.
  En vue de la requalification de ce site, un secteur **UEb** a été délimité, où des opérations de recomposition urbaine seront favorisées autour de la station du métro au travers d'un projet urbain et compris dans le secteur de la future ZAC Balma-Gramont.

- **Le site de la Tuilerie** au nord de la commune, correspond au secteur **UEd** desservi par la R.D.112 destiné à l'accueil des entreprises diverses. Des prescriptions urbanistiques et architecturales sont définies pour les constructions localisées le long de l'axe en cohérence avec le schéma de principe est joint à l'étude Amendement Dupont, Cf. annexe 6a.

- **Le C.E.A.T.,** accueille les installations du Ministère de la Défense et correspond au secteur **UEa**.

- **Le casernement Balma - Ballon,** correspond au secteur **UEc**. Ce secteur est couvert par la zone inondable de l'Hers.

- **Le site de Lasbordes** au sud de la commune, accueille des entreprises de type artisanal (déjà anciennement localisés le long de la N 126). Ce secteur n'est pas desservi actuellement par l'assainissement public.
  La zone **UE** englobe également « l'espace entreprises » regroupant des activités à caractère tertiaire, assez homogènes et le secteur commercial de Leroy Merlin.

  Une partie de la zone **UE** est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Balma-Lasbordes.

Les dispositions réglementaires de la zone visent :
- à garantir la requalification des espaces autour de la station du métro Gramont,
- à favoriser une intégration qualitative des différentes activités,
- à répondre aux contraintes liées au risque inondation,
- à prendre en compte le P.E.B.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Toute construction à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UE 2.

2 - Tout lotissement à usage d'habitation.

3 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

4 - L'ouverture de carrières.

5 - Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de caravanes et mobile home, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

6 - Dans le secteur **UEa**, toutes les occupations et utilisations du sol sauf les constructions liées aux activités du Ministère de la Défense et les équipements publics ou d'intérêt collectif techniques ou nécessaires au fonctionnement et au développement du secteur.

7 - Dans le secteur **UEb**, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles liées aux activités culturelles et à la formation, aux bureaux, aux activités commerciales et d'équipements d'intérêt collectifs pouvant accueillir du logement étudiant ou d'apprentis et les établissements hôteliers et de restauration et les équipements publics ou d'intérêt collectif techniques ou nécessaires au fonctionnement et au développement du secteur.

.

8 - Dans le secteur **UEc**, toutes les occupations et utilisations du sol sauf les constructions liées aux activités militaires et les équipements publics ou d'intérêt collectif techniques ou nécessaires au fonctionnement et au développement du secteur.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou la sécurité des établissements et des Services généraux.

2- Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :

- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,

3- Les constructions à usage d'habitation autorisées, au voisinage des axes classés bruyants et dans la zone C du P.E.B., ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

4- Les constructions à usage d'habitation autorisées, les équipements d'intérêt collectifs, les constructions à usage de bureau et autres constructions autorisées, situés au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admis que s'ils se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5d).

5- Sur le secteur **UEb**, la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation déjà existants sur le site.

6- Les installations classées nécessaires aux activités autorisées. Ces installations classées doivent être conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

7- En zone inondable, Les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 9 novembre 2007 sur les secteurs concernés par ces dispositions.

8- Dans le secteur non desservi par le réseau public d'assainissement (le long de la route de Castres RN 126), seront autorisées uniquement les extensions limitées de constructions existantes, sous réserve de respecter les dispositions préconisées par la carte d'aptitude des sols.

9- Dans les secteurs **UEb** et **UEd** les constructions autorisées, à condition qu'elles répondent aux objectifs qualitatifs prévus pour le secteur.

10- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

1.5. Dans la mesure du possible, les accès privatifs sur les routes départementales et la N 126, seront limités en nombre ou groupés.

1.6. Dans le secteur **UEd** et pour les constructions localisées en façade de la D. 112, les accès se feront obligatoirement à partir d'une voie en contre-allée parallèle à la D. 112.

2 - Voirie

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

2.1. Pour toutes les voies : 12 mètres de plate-forme et 7 mètres de chaussée.

2.2. Voies en impasse

- 10 mètres de plate-forme et 6 mètres de chaussée,
- leur longueur ne peut excéder 80 mètres. Le dispositif de retournement doit permettre aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage au moins égal à 14,50 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :
- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Alimentation en eau

1.1. Toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

1.2. Les points d'eau nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services concernés.

2 - Assainissement

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

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.
En l'absence de réseau communal d'assainissement, les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse et conformes aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols jointe joint dans les annexes sanitaires du présent PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non collectif sont autorisés. Une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions et le choix du mode et du lieu de rejet devra être réalisée.

2.2 Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

2.4. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eau « vanne » est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions suivantes :

- les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et après établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.
- les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.
- tout rejet direct d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

3 - Réseaux électriques et de télécommunications

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés, ZAC).

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.
Le réseau électrique de distribution et les réseaux de télécommunications des lotissements doivent être aménagés en souterrain.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les équipements destinés à la collecte des déchets seront à définir en fonction des directives du SITROM (voir annexe).

Un abri réservé au stockage des containers de déchets ménagers et industriels pourra être exigé et il devra s'intégrer au mieux au paysage et au plan de masse de l'opération. Une protection végétalisée des containers de stockage devra être mise en place s'ils sont implantés en bordure des voies.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour les terrains non desservis par l'assainissement collectif, la superficie de l'unité foncière est fixée à 2500 m².

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 30 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 112 et de la R.N. 126,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 64 et de la Rue Saint-Jean (R.D 64d),
- 5 mètres par rapport à l'emprise de l'Avenue des Arènes (V.C. 10),
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ou de la limite d'emplacement réservé pour voirie,

2 - Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

3 - D'autres implantations sont possibles :
- Dans les lotissements, pour les voies internes le permis de lotir devra définir ces implantations;
- Pour les extensions des constructions existantes, dans la mesure où celles-ci s'inscrivent dans l'alignement de l'existant et n'aggravent pas la situation actuelle.
- Pour le secteur **UEb** : Aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres ou en limite d'emprise des espaces destinés à recevoir des plantations et reportés au plan graphique conformément à la légende.

2 - Pour le secteur **UEb**, d'autres implantations sont admises aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.

2 - Cet article ne s'applique pas aux secteurs **UEa** et **UEc**.

3 - Pour le secteur **UEb**, d'autres implantations sont admises aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2 - Pour le secteur **UEb**, d'autres emprises sont admises aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 13 mètres.

2 - Pour le secteur **UEb**, d'autres hauteurs sont possibles aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

3 - Dans le secteur **UEc**, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 13,50 mètres. Cet article ne s'applique pas aux autres types de constructions implantées dans ce secteur.

4- La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut au dernier plafond.

5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions implantées dans les secteurs **UEa**.

6- Au regard de terrains en pente ou aux reliefs particuliers, une tolérance de 90cm pourra être accordé par rapport à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être adaptée au caractère urbain existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

1.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

2 - Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 - Toitures

3.1. Toitures traditionnelles
Elles doivent être obligatoirement constituées de matériaux locaux ne créant pas de diversité profonde dans l'aspect ou la coloration des toits de la ville (tuiles à surface courbe). Dans tous les cas, les toitures ne doivent pas nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction et de son environnement.

3.2. Toitures en terrasse
Les matériaux de protection de ces toitures doivent être obligatoirement d'une coloration voisine de celle des toits de la ville.

3.3. Dans le secteur **UEd**, toute construction devra faire l'objet d'une étude particulière de coloration. En cas d'utilisation des bardages métalliques, la coloration de ceux-ci seront limités aux teintes bleu, gris, vert et blanc. Des teintes différentes seront autorisées pour les menuiseries, ou de manière limitée pour animer une partie de la façade.

Dans le périmètre de protection du château de Thégra, les dispositions suivantes seront respectées :

. Dans les endroits en pente, et en contrebas du château, l'implantation des volumes devra se faire en partie enterrée dans le terrain et les façades apparentes devront regarder la route située plus bas.

. L'intégration dans le site obligera les parties des toitures recouvertes à être plantées de végétation de type pelouse ou iris, de façon à prolonger les pentes du terrain. Le restant pourra être de type métallique.

. Seules quelques joues apparentes nécessaires aux retours seront revêtues de bois.

4 - Clôtures

4.1. Toute clôture du type plaque de ciment ou similaire est interdite.

4.2. Les clôtures, si elles existent, doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant haie vive de 1,80 mètre de hauteur maximum pris par rapport à l'espace publique. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

4.3. Dans les secteurs **UEa**, **UEb** et **UEc**, d'autres types de clôtures sont autorisés si des impératifs de sécurité l'exigent.

4.4. En zone inondable, les clôtures seront ajourées.

4.5. Les murs de soutènement en limite séparative, utilisés comme clôture ou support de clôture, sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80m maximum en mur plein par rapport au terrain de niveau bas. Sur ces murs de soutènement, seuls sont autorisés les grillages, haies plantées ou muret de 60cm surmontés d'un grillage pour des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m.

De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions.

Pour le secteur **UEb**, d'autres dispositions pourront être prises aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain et compte-tenu de la proximité de la station Gramont du métro ligne A.

1 - Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.
Secteurs **UEa** et **UEc** : il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

3.1. Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m2 de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, destinée au public, avec un minimum de deux places par commerce.

3.2. Tout dispositif limitant l'accès à ces établissements est interdit.

4 - Etablissements industriels

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) avec un minimum d'une place par poste de travail.

5 - Etablissements hôteliers, de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m2 de salle de restaurant et par poste de travail.

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

7 - **Stationnement des deux roues**

Des locaux ou abris pour les deux roues pourront être exigés pour toutes les constructions. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2.2. Les aires de stationnement non couvertes

Pour les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², les places doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

2.3. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage, doivent être traités en espaces verts.

2.5. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. Pour le secteur **UEb** : Un aménagement paysager sera demandé aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

2.6. Dans le secteur **UEd**, le long de la D. 112, l'espace situé entre la limite d'emprise de la voie en contre-allée et la limite d'implantation des constructions devra être traité en espace vert.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions implantées dans le secteur **UEa**.

4 - Les aménagements paysagers proposés favoriseront la mise d'espaces paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile et qui permettront la gestion d'espaces verts adaptés aux conditions climatiques de la région (essences d'arbres adaptées à la région, essences peut consommatrices d'eau,…).

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Cette zone à dominante d'habitat recouvre la **ZAC du Cyprié** d'une superficie d'environ 20 hectares en continuité immédiate des zones urbanisées et destinées à recevoir l'urbanisation à court terme. Elle permettra d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de service et éventuellement des équipements publics.

Elle est concernée par trois secteurs : le secteur **1AUa,** destiné à recevoir des logements collectifs, le secteur **1AUb**, destiné à recevoir des maisons individuelles, des commerces, de l'activités et des services et le secteur **1AUc,** destiné à recevoir des maisons accolées dites maison de ville.

Les dispositions réglementaires répondent aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces des opérations de qualité et de mixité.

L'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux et installations classées qui leurs sont liées.

2 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

3 - L'ouverture de carrières.

4 - Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de caravanes et mobile home, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

5 - Les défrichements dans les EBC.

6 - Le stockage de matériaux.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,

2- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

3- Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

4- L'urbanisation concerne la totalité de la zone et ne peut être autorisée que dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble et sous la forme d'une ZAC.

5- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement d'intérêt collectif, de bureau, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5d).

6- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2 - Voirie

2.1. Pour toutes les voies

Les voies principales susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Boulevards urbain** : une plate-forme de 15 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins,
- **Voies de liaison** : une plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins,
- **Voies de desserte intérieure** : une plate-forme de 8 mètres et une largeur de chaussée de 3,5 mètres à sens unique et 5 m à double sens au moins,
- **Esplanade** : une plate-forme de 23 mètres au moins,

2.2 Pour les voies en impasse

2.2.1. La longueur des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres sauf caractéristiques spécifiques et au vu d'un projet d'ensemble. Le dispositif de retournement devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.2.2. Si la voie dessert au plus 2 habitations, aucun dispositif n'est exigé.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu du Plan d'aménagement,
  . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  . à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces caractéristiques.

- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, ...).

3 - Pistes cyclables

Les pistes cyclables seront aménagées sur les voies structurantes. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :
- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelles doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

3 - Réseaux électriques et de télécommunications

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés, ZAC).

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les équipements destinés à la collecte des déchets seront à définir en fonction des directives du SITROM (voir annexe).

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

1.1. 10 mètres par rapport à l'emprise de la route de Mons(R.D. 50 E).

1.2. 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique à l'égard des voies internes à l'opération.

2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques, excepté pour les voies évoquées aux points 1.1.

4 - En **1AUa** et **1AUc** : les nouvelles constructions peuvent être implantées de 0 à 2 mètres de l'emprise des voies repérées au plan de zonage. Des décrochés et redents sont autorisés dans une bande de trois mètres mesurée à partir de l'alignement des façades. Les espaces entre la construction et le boulevard seront non clos.

5 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
Le permis de construire doit définir précisément ces règles d'implantation.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

En **1AUa** et en **1AUb** : Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

En **1AUc** : Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance minimum de 2 mètres comptée à partir des limites séparatives.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots et à chaque terrain issu de division foncière.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa ci-dessus sont admises :

2.1. Sur le secteur **1AUb,** en limite séparative, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur sur la limite séparative de 2,50 mètres mesurée sur sablière et que la longueur cumulée des constructions sur cette limite n'excède pas 10 mètres.

2.2. Sur le secteur **1AUa**, en limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur sur la limite séparative de 3,50 mètres mesurée sur la sablière et que la longueur cumulée des construction sur cette limite n'excède pas 10 mètres.

2.3. Toutefois, lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, d'autres implantations sont possibles à condition que la construction projetée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1 - Deux constructions non contiguës implantées sur la même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres en **1AUa** et **1AUb**. En **1AUc,** la distance séparant deux bâtiments sera de 2 mètres minimum.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.

3 - Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et locaux associés de moins de 20 m² de surface de plancher hors œuvre.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot et à chaque terrain issu de division foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - En **1AUb** et **1AUc**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur de 9 mètres.

2 - En **1AUa**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur de 13,5 mètres. Sur ce secteur les hauteurs seront adaptées en fonction du plan de composition de la ZAC du Cyprié.

3 - La hauteur définie ci-dessus est comptée, sauf en **1AUa**, à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut au dernier plafond.

4- Au regard de terrains en pente ou aux reliefs particuliers, une tolérance de 90cm pourra être accordé par rapport à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère urbain existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

1.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

2 - Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 - Toitures

Les matériaux de couverture seront à dominante en tuile de surface courbe. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies à l'article 10, si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire,…).

4 - Clôtures

Le cahier de prescriptions architecturales, inclue dans le dossier de réalisation, devra indiquer précisément le type de clôture qui sera implanté.

4.1. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein de 1,20m maximum.

4.2. Les clôtures en bordure des voies et des espaces verts, doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre pris par rapport à l'espace publique. Elles seront constituées :

. soit d'un grillage,
. soit d'un mur plein de 1,20 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage métallique ou bois ou d'un claustra en terre cuite ou tout élément à claire-voie.

4.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises uniquement si la configuration du terrain par rapport à la voie publique l'impose. Cas obligatoirement de forte pente ou de dénivelé supérieur à 30 %.

4.4. Les murs de soutènement en limite séparative, utilisés comme clôture ou support de clôture, sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80m maximum en mur plein par rapport au terrain de niveau bas. Sur ces murs de soutènement, seuls sont autorisés les grillages, haies plantées ou muret de 60cm surmontés d'un grillage pour des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m.

De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions.

2 - Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4 - Pour les opérations d'ensemble de type ZAC ou lotissements, le dossier de réalisation ou les conventions spécifiques préciseront pour toutes les voies représentées au document graphique, le nombre et l'emplacement de places de parking complémentaires sur les espaces collectifs prévus sur ces opérations.

5 - Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

5.1. Constructions à usage d'habitat

5.1.1. Seront exigés : deux places de stationnement par logement de plus de 25 m² de S.H.O.N. dont une couverte.

5.1.2. Une place pour les logements comportant une S.H.O.N. de 25 m² maximum.

5.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 60m2 de surface de plancher hors œuvre.

5.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 60m2 de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce et une place de stationnement par poste de travail.
Tout dispositif limitant l'accès à ces stationnements est interdit.

5.4. Equipements hôteliers, de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m2 de salle de restaurant ainsi qu'une place de stationnement par poste de travail.

5.5. Locaux artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre.

5.6. Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement. Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

6 - Stationnement des deux roues

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités au plan graphique conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Dispositions générales :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

La charte paysagère, incluse au dossier de réalisation devra indiquer précisément l'ensemble des plantations et espaces verts prévues pour toutes les voies et le cas échéant préciser leur emplacement précis et leur composition sur des documents graphiques.

3.1. Sur chaque unité foncière privative, en **1AUa**, 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, 40% en **1AUb** et 30% en **1AUc**.

3.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- pour les opérations d'ensemble de type ZAC ou lotissements, le dossier de réalisation ou les conventions spécifiques préciseront les emplacements et surfaces des espaces verts d'accompagnement prévus sur ces opérations dont la surface totale ne pourra être inférieure à 10 000 m² cumulés**.**
- d'autres dispositions pourront être appliquées au vue d'un plan de masse.

3.3. Les aménagements paysagers proposés favoriseront la mise d'espaces paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile et qui permettront la gestion d'espaces verts adaptés aux conditions climatiques de la région (essences d'arbres adaptées à la région, essences peut consommatrices d'eau,…).

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En **1AUa**, la surface totale hors œuvre nette est fixée à 17 000m2.
En **1AUb**, le C.O.S. applicable est fixé à 0,40
En **1AUc**, la surface totale hors œuvre nette est fixée à 25 000m2.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone
Le site de Gramont est destiné à la réalisation d'un quartier mixte intégrant un programme d'activités économiques de services, de commerces et d'habitat.
Ce quartier constituera une centralité secondaire pour Balma, à proximité de la station de métro Balma-Gramont (compatible avec les réflexions présentes dans l'Orientation d'Aménagement de la ZAC Balma-Gramont jointe au présent P.L.U.(documents 2)). Elle permettra d'accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif.
Sur l'ensemble de la zone, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter un minimum de 25 % de logements sociaux.

Elle est composée par 5 secteurs :
- le secteur 2AUa, destiné à recevoir des logements, hauteur maximum R+1 :
- A l'Est du quartier de Vidailhan : logements individuels.
- Sur la Colline de Thégra :
- A l'Est de la Colline de Thégra : logements individuels et intermédiaires (près du Château de Thégra, des habitations individuelles s'intègrent aux quelques maisons existantes).
- Sur le coteau de Thégra : logements individuels.

- **le secteur 2AUb**, secteurs mixtes destinés à recevoir des logements, des activités tertiaires (bureaux), des services et commerces de proximité. Ce secteur est composé de deux sous-secteurs :
- **2AUb1** : Maximum R+3, à l'exception des constructions édifiées en bordure des voies repérées au document graphique du présent règlement : maximum R+4.
- **2AUb2** : Maximum R+2.

- le secteur 2AUt, destiné à recevoir des activités tertiaires (bureaux) : Ce secteur est composé de 2 sous-secteurs, des indices permettent de préciser les hauteurs :
- **2AUt1**, Campus de la Garrigue, côté Ouest, hauteur maximum R+3
- **2AUt2**, Campus de la Garrigue, côté Est, face au château de Thégra, hauteur maximum R+2

- le secteur 2AUe, correspondant au site de la Tuilerie, destiné à recevoir des commerces et des activités, hauteur maximum 13 m.

- le secteur 2AUn, accueillant des parcs et jardins et espaces verts de la ZAC où seuls des équipements publics, des équipements techniques d'intérêt collectif et des services d'intérêt collectif sont autorisés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tous secteurs :

1 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

2 - L'ouverture de carrières.

3 - Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de caravanes et mobile home, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

4 - Les défrichements dans les EBC.

5 - Le stockage à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

En secteurs 2AUa, 2AUb : Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts non liés à l'activité principale.

En secteur 2AUt :Les constructions industrielles, agricoles, artisanales, les entrepôts non liés à l'activité principale. Les habitations nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. Les commerces à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2. Ces constructions devront répondre à l'Orientation d'Aménagements de la ZAC Balma-Gramont jointe dans le document 2 du présent PLU et au couloir visuel du Château de Thégra mis en place dans le document graphique 4b du règlement du PLU.
En **2AUt2**, les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 9 novembre 2007.

En secteur 2AUn :
- Toute construction ou installation autre que : des équipements publics, des équipements techniques d'intérêt collectif et des services d'intérêt collectif.
- Toute construction, non conforme à l'Orientation d'Aménagements de la ZAC Balma-Gramont jointe dans le document 2 du présent PLU.
- Toute construction, dans le couloir visuel du Château de Thégra mis en place dans le document graphique 4b du règlement du PLU.

En secteur 2AUe : Les constructions industrielles, agricoles et les habitations nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des secteurs devront respecter à l'Orientation d'Aménagement de la ZAC Balma-Gramont jointe au document 2 du présent PLU.

Tous secteurs :

1 - Les installations classées à condition :
- et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2 - Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes et extensions des bâtiments existants, ne pourront être réalisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voiries et réseaux divers) mentionnés aux articles 2AU3 et 2AU4.

3 - En **2AUe** et en **2AUt**, les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement, à condition que l'extension totale réalisée depuis cette date ne dépasse pas 20 m² de SHON.

4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

5- Mise en oeuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale. La conception des projets doit résulter de la mise en oeuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
  - la construction de bâtiment économe en énergie,
  - la gestion de l'environnement sonore,
  - l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau.

En secteur 2AUa : Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'ils soient intégrés au bâtiment principal et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

En secteur 2AUb : Les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
Les stockages liés aux activités autorisées, à condition qu'ils soient implantés à l'arrière du bâtiment principal par rapport à la voirie.

En secteur 2AUt :
Les locaux destinés au logement des personnes sont autorisés sous réserve que
- leur présence permanente sur la zone soit jugée nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements,
- qu'ils soient partie intégrante des locaux d'activités et qu'ils n'excèdent pas 100m² de surface hors œuvre nette.

Les commerces à condition qu'ils soient liés au besoin de la zone et qu'ils n'excèdent pas 300m² de surface hors œuvre nette affectée à la vente.

En **2AUt2**, les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 9 novembre 2007.

En secteur 2AUe : Les locaux destinés au logement des personnes sont autorisés sous réserve que :
- leur présence permanente sur la zone soit jugée nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements,
- qu'ils soient partie intégrante des locaux d'activités et qu'ils n'excèdent pas 100m² de surface hors œuvre nette.

Les stockages liés aux activités autorisées et à condition qu'ils soient implantés à l'arrière du bâtiment principal par rapport à la voirie.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour l'ensemble des secteurs et suivant l'Orientation d'Aménagement de la ZAC Balma-Gramont jointe au document 2 du présent PLU :

1 – Accès

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

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

1.3. Les accès directs depuis la RD112 et la RD64d sont interdits.

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

1.5. Les accès pourront être refusés s'ils impliquent des aménagements exagérés sur le domaine public, si le nombre d'accès limite exagérément la capacité de stationnement de la rue ou s'il occupe une part trop importante du linéaire de façade (notamment dans le cas des maisons en bande ou mitoyennes).

2 - Voirie Nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques seront adaptées aux usages qu'elles supporteront (notamment desserte générale de la ZAC, transports en commun, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : Cf. voies repérées à l'Orientation d'Aménagement au document 2 jointe au présent PLU.

- **Voies primaires** : emprise minimum de 9,5m pour les voies en sens unique et de 17,5m pour les voies en double sens.
- **Voies secondaires** : emprise minimum de 5,5m pour les voies en sens unique et de 9,5m pour les voies en double sens.
- **Voies tertiaires** : emprise minimum de 3m pour les voies en sens unique et de 5m pour les voies en double sens.
- **Allées piétonnes / cycles :** emprise minimum de 3m

3 - Pistes cyclables

Les pistes cyclables seront aménagées sur les voies structurantes. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

L'ensemble des secteurs devront respecter l'Orientation d'Aménagement de la ZAC Balma-Gramont jointe au document 2 du présent PLU.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelles doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux usées non domestiques :
Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.
Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3. Eaux pluviales :
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.
Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

3 - Réseaux électriques et de télécommunications

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés, ZAC).

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions.

4 - Collecte des déchets urbains
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les équipements destinés à la collecte des déchets seront à définir en fonction des directives du SITROM.
Les locaux de stockage des containers d'ordures ménagères devront être soit intégrés au bâtiment principal ou en construction annexe. Les aires de présentation pourront être exigées pour la collecte des ordures.

5 - Obligation de se raccorder au système de chauffage urbain s'il existe.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble des secteurs devront respecter l'Orientation d'Aménagement de la ZAC Balma-Gramont jointe au document 2 du présent PLU.

Tous secteurs :

La marge de recul par rapport à l'axe de la RD 112 sera de 30m.

Pour les voies dont l'emprise est supérieure à 10m : les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis avec une saillie maximale de 1,5m sur l'espace public, à partir du troisième niveau.

Les constructions annexes (types : garages, locaux poubelles, local vélos, etc.) devront être implantées en recul de la façade principale.

Cet article ne s'applique pas aux piscines.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique à l'égard des voies internes à l'opération.

En secteur 2AUa : Toute construction devra être implantée : en retrait de 5m minimum par rapport à la limite des emprises publiques, aux voies publiques et privées.

Dans la marge de retrait, seules les saillies ponctuelles tels que balcons ou loggias sont autorisées

En secteur 2AUb :
Toute construction devra être implantée :
- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite des emprises publiques.

Pour les voies ou emprises publiques repérées au document graphique du présent règlement, à l'exception de la RD112 (cf. règle ci-dessus), toute construction devra obligatoirement être implantée à l'alignement de tout ou partie du linéaire de la parcelle concernée.

Des retraits ponctuels et/ou des interruptions de façade sont autorisés.
Dans la marge de retrait, seules les saillies ponctuelles tels que balcons ou loggias sont autorisées.

En secteur 2AUt : Toute construction et les stationnements de surface, devra être implantée : en retrait de 20m minimum par rapport à la limite des emprises des voies publiques repérées au document graphique du présent règlement à l'exception des aires de présentation des ordures ménagères.

En secteur 2AUn : Toute construction devra être implantée :

- à l'alignement, des voies ou emprises publiques

ou

- en retrait de 3m minimum par rapport à la limite des emprises publiques, aux voies publiques et privées.

En secteur 2AUe : Toute construction devra être implantée à une distance des emprises publiques au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des secteurs devront respecter l'Orientation d'Aménagement de la ZAC Balma-Gramont jointe au document 2 du présent PLU.

Tous secteurs :

Les implantations doivent être conformes au document graphique du présent règlement.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots et à chaque terrain issu de division foncière.

En secteur 2AUa : Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

Une implantation en limite séparative sera autorisée, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur sablière ou à l'acrotère et que la longueur cumulée des constructions sur cette limite n'excède pas 10 mètres.

En secteur 2AUb : Toute construction doit être implantée en limite séparative de l'unité foncière ou à une distance des limites séparatives de 3 mètres minimum.

En secteur 2AUt : Un recul de 20 mètres vis-à-vis des limites séparatives est imposé pour les limites indiquées au document graphique du présent règlement.

Pour les autres limites séparatives, les constructions pourront être implantées en limites séparatives de l'unité foncière, ou selon un recul minimal de 3 mètres.

En secteur 2AUt1, Toute construction doit être implantée à 3 mètres minimum des unités foncières où sont implantés des constructions existantes à la dates d'approbation du présent PLU.

En secteur 2AUn : Toute construction doit être implantée en limite séparative de l'unité foncière ou à une distance des limites séparatives de 3 mètres minimum.

En secteur 2AUe : Toute construction doit être implantée en limite séparative de l'unité foncière ou, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres, à l'exception des limites de zones où toute construction devra être implantée à une distance des limites de zones au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Tous secteurs :

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut (cf. définition de la hauteur en article 10 du présent règlement) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements seront autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.
Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et locaux associés de moins de 20 m² de surface de plancher hors œuvre.

En secteur 2AUt : Concernant les limites indiquées au document graphique du présent règlement, un recul des constructions de 10 mètres est imposé. Néanmoins, un lien bâti de part et d'autre de la limite indiquée sera autorisé, sous réserve d'un recul minimal de 40 mètres vis-à-vis de l'emprise publique.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale des constructions existantes ou projetées ne peut excéder :

- **En secteur 2AUa** : 30 % maximum de la superficie de l'unité foncière.
- **En secteur 2AUe** : 50% maximum de la superficie de l'unité foncière.
- **En secteur 2AUb, 2AUn et 2AUt** : sans objet.

Dans le cas de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot et à chaque terrain issu de division foncière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des secteurs devront respecter l'Orientation d'Aménagement de la ZAC Balma-Gramont jointe au document 2 du présent PLU.

1 - DEFINITION DE LA HAUTEUR :

La hauteur des constructions est mesurée en tous points jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère. Le point de référence est :

- Pour les constructions implantées à l'alignement : le niveau fini des voies ou emprises publiques limitrophes existantes ou projetées.
- Pour les constructions en retrait de la limite d'emprise publique : le sol naturel avant travaux.
- Au regard de terrains en pente ou aux reliefs particuliers, une tolérance de 90cm pourra être accordé par rapport à la hauteur maximale autorisée.

2 - TOUS SECTEURS :

Constructions édifiées sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou emprises publiques lorsque les règles de hauteur sont différentes, il pourra être fait application de la plus grande hauteur sur une longueur de 20m à partir de l'angle.
Les limites de hauteurs résultant de l'application du paragraphe ci-dessous, pourront être cependant dépassées de 1,50m au maximum par certains éléments tels que les superstructures de faible volume, les souches de conduits. Pourront en outre et par exception s'y ajouter les édifices d'accès aux toitures terrasses aménagées. D'autres éléments tels que machineries d'ascenseurs et extracteurs de climatisation, les VMC, etc. seront implantés au moins à 3m en arrière de la limite verticale de la façade. Tous ces éléments seront implantés en harmonie avec les volumes des bâtiments.

Pour les constructions à usage de stationnement de véhicules, il ne sera pas appliqué le nombre d'étage demandé suivant les hauteurs autorisées sur chaque secteur.

3 - EN SECTEURS :

2AUa : maximum 8m, sans dépasser R+1.

2AUb1 : maximum 14m, sans dépasser R+3, à l'exception des constructions édifiées en bordure des voies repérées au document graphique du présent règlement, pour lesquelles une hauteur maximum de 18 mètres sera autorisée, sans dépasser R+4.

2AUb2 : maximum de 11m, sans dépasser R+2
Pour le secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France : maximum de 10m, sans dépasser R+2

2AUt1 : maximum 16m, sans dépasser R+3

2AUt2 : maximum 12,5m, sans dépasser R+2

2AUn : Les constructions seront en Rez de Chaussée à l'exception des bâtiments et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif qui ne pourront pas dépasser R+1 avec 8m maximum.

2AUe : maximum13m

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Façades, couleurs et matériaux
Aucun appareil (climatiseur, antennes, …) ne sera visible en façade.
Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

2 - Toitures
Les toitures pourront être en pente ou en terrasse et devront respecter les règles suivantes :
- Toiture inclinée : La pente des toitures sera au maximum de 35 %.
- Les débords d'avant-toit ne dépassant pas 1,50m.

3 - Clôtures

En secteurs 2AUa et 2AUb :
Les clôtures en limite d'emprise publique ne dépasseront pas une hauteur totale de 1,50 mètres pris par rapport à l'espace publique. Elles pourront comporter une partie basse pleine dont la hauteur n'excédera pas 35 cm.
Les parties ajourées présenteront au minimum 80 % de vide (barreaux, grille ou treillis représentant au maximum 20 % de leur surface vue en élévation).
Des hauteurs de clôture et de muret supérieures pourront être autorisées dans le cadre d'un projet justifiant de leur intérêt urbain et paysager.

En secteur 2AUe :
Toute clôture du type plaque de ciment ou similaire est interdite.

Les clôtures, si elles existent, doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant haie vive de 1,80 mètres de hauteur maximum pris par rapport à l'espace publique. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

D'autres types de clôtures sont autorisés si des impératifs de sécurité l'exigent.

En secteur 2AUt :
Si jugée nécessaire, la clôture des ensembles tertiaires sera implantée au droit des constructions, en arrière du recul à l'alignement. Des dispositifs de clôture du terrain pourront cependant être intégrés à l'enveloppe paysagée sous la forme de noues, fossés ou saut-de-loup.
Les parties ajourées présenteront au minimum 80 % de vide (barreaux, grille ou treillis représentant au maximum 20 % de leur surface vue en élévation). (voir schéma en annexe du présent règlement)
A confirmer et me donner pour intégration.

Les murs de soutènement en limite séparative, utilisés comme clôture ou support de clôture, sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80m maximum en mur plein par rapport au terrain de niveau bas. Sur ces murs de soutènement, seuls sont autorisés les grillages, haies plantées ou muret de 60cm surmontés d'un grillage pour des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m.

De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,

2 - Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4 - Le nombre d'aires de stationnements exigés sur l'unité foncière sont les suivants :

4-1. **Constructions à usage d'habitat :** il est exigé :
- Une place de stationnement par logement inférieur à 25m² de SHON
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 25m² de SHON.

4.2. **Bureaux** : Il est exigé : une place de stationnement par 30m² de SHON.

4.3. **Commerces** : Il est exigé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce et une place de stationnement par poste de travail.

4.4. **Equipements hôteliers et de restauration :** Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant ainsi qu'une place de stationnement par poste de travail.

4.5. **Locaux artisanaux :** Il est exigé une place de stationnement par fraction de 60 m² de surface de plancher hors œuvre.

4.6. Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif : Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement. Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

5 - La mutualisation des aires de stationnement sera encouragée dans le cadre d'activités et d'occupations du sol qui le permettent notamment en raison de leur mode d'utilisation ou de fonctionnement.

6 - Stationnement des deux roues, seront exigés :
1 place par logement.
1 emplacement ou un local sera exigé par opération pour les bureaux et activités.
Les locaux deux-roues seront intégrés au bâtiment principal ou en construction annexe.

En secteur 2AUt :
Les stationnements de surface sont interdits dans la bande de 20 mètres comptée à partir de la limite des voies publiques repérées au document graphique du présent règlement. Cf article 6 du présent règlement.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

L'ensemble des secteurs devront respecter l'Orientation d'Aménagement de la ZAC Balma-Gramont jointe au document 2 du présent PLU.

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités au plan graphique conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants, repérés à l'Orientations d'Aménagement de la ZAC Balma-Gramont jointe au document 2 du présent PLU, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.
En secteur 2AUa : Sur chaque unité foncière 25 % au moins de la surface doivent être végétalisé.

Sur ce secteur destiné à accueillir des ensembles de logements intégrés dans un site naturel de qualité, une notice paysagère sera exigée pour les sites repérés au document graphique du règlement par le symbole ❁, au regard de la qualité des espaces verts déjà réalisés sur le site et au regard de la qualité du projet présenté. Cette notice affichera le parti paysager des espaces verts mis en œuvre, du traitement des limites entre bâtiments et de la bonne intégration des bâtiments projetés.

En secteur 2AUn : Sur ce secteur destiné à la création des espaces verts emblématique de la ZAC Balma-Gramont, une notice paysagère sera exigée, au regard de la qualité des espaces verts déjà réalisés sur le site et au regard de la qualité du projet présenté. Cette notice affichera le partie paysager, de part les plantations (arbres de hautes tiges, massifs plantés, haies, bosquets, espaces minéralisés), des espaces verts mis en œuvre, du traitement qualitatif des espaces de stationnement, du traitements des limites entre bâtiments et de la bonne intégration des bâtiments projetés. Les équipements techniques nécessaires aux projets (bassins de rétention, locaux techniques particuliers, etc….) recevront un traitement en cohérence avec les exigences de qualité paysagère attendues sur ce secteur.

En secteur 2AUt : Sur ce secteur destiné à la création d'un campus tertiaire, une notice paysagère sera exigée, au regard de la qualité des espaces verts déjà réalisés sur le site et au regard de la qualité du projet présenté. Cette notice affichera le partie paysager des espaces verts mis en œuvre, du traitement qualitatif des espaces de stationnement, du traitements des limites entre bâtiments et de la bonne intégration des bâtiments projetés. Les équipements techniques nécessaires aux projets (bassins de rétention, locaux techniques particuliers, etc….) recevront un traitement en cohérence avec les exigences de qualité paysagère attendues sur ce secteur.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

En secteur 2AUa : C.O.S. : 0,5

En secteur 2AUb1 :
Logements : 83 000m² de SHON
Bureaux – Commerces – services - activités : 88 500m² de SHON

En secteur 2AUb2 :
Logements : 19 000m² de SHON
Bureaux – Commerces – services -activités : 500m² de SHON

En secteur 2AUt : 115 500m² de SHON

En secteurs 2AUn : 5 000m² de SHON

En secteurs 2AUe : Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Caractère de la zone

Cette zone englobe une superficie d'environ 48 hectares et représente les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen et long terme.

- Zone 3AU :

- **A l'Est, le secteur de Noncesse** est destiné à recevoir un habitat diversifié et des équipements publics dont les enjeux environnementaux sont importants de par la qualité du site.
- **Le site de Lasbordes** en continuité du hameau de Lasbordes concerne un espace d'environ 15 hectares et dont l'urbanisation a pour objectif majeur de renforcer le hameau.
- **Au Nord, sur le site de Gramont**

Les zones **3AU** à règlement strict (C.O.S. = 0) pourront être ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision du P.L.U. et dans le cadre de procédure de Z.A.C.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1.7 sont prévues, afin de préserver les bâtis de caractère et les ensembles urbains, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles admises à l'article 2AU/3AU 2 et que celles liées aux ouvrages publics d'infrastructures (voirie, eau, gaz, électricité) sont interdites.

ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les extensions de constructions existantes aboutissant à un total de 250 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les bâtiments d'habitations

2 - Les extensions limitées des activités autres qu'agricoles.

3 - Les travaux sur le bâti de caractère délimité au plan graphique conformément à la légende, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'aspect architectural de la construction existante ou des ensembles urbains protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLES 3AU 3 à 3AU 5

Néant

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la R.D. 64 et de la R.D. 57 et Route de Gauré,
- 75 mètres de l'axe de la R.N. 126, de la R.D. 112 et de la R.D. 66 déviée,
- 3 mètres des autres voies existantes ou projetées et ouvertes à la circulation générale.

2 - Pour les constructions existantes d'autres implantations sont admises.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

2 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages publics d'infrastructure.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

2 - Les hauteurs définies ci-dessus sont comptées sur la sablière ou à défaut au dernier plafond et à partir du sol naturel avant travaux.

3- Au regard de terrains en pente ou aux reliefs particuliers, une tolérance de 90cm pourra être accordée par rapport à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère du village existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

1.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe pour les constructions à usage d'habitation.

3 - Clôtures

3.1. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.
3.2. Les murs de soutènement en limite séparative, utilisés comme clôture ou support de clôture, sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80m maximum en mur plein par rapport au terrain de niveau bas. Sur ces murs de soutènement, seuls sont autorisés les grillages, haies plantées ou muret de 60cm surmontés d'un grillage pour des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m.

De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.

ARTICLE 3AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 et suivantes et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

ARTICLE 3AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AU

Caractère de la zone

Zone à dominante d'activités, elle englobe une superficie d'environ 86 hectares localisés sur les parties Sud de la commune sur le site de Lasbordes.

Le secteur situé au Sud de la commune est destiné à accueillir des activités économiques à dominante de services, de bureaux et de commerces diverses sur un site stratégique à proximité du périphérique Est. Ce secteur est à aménager dans le cadre d'opération d'ensemble de type ZAC. Il est concerné par la ZAD de Lasbordes (voir annexe).

Cette zone à règlement strict (C.O.S. = 0) ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par modification ou révision du P.L.U et dans le cadre de procédure de Z.A.C.

ARTICLE 4AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles admises à l'article 4 A U 2 et que celles liées aux ouvrages publics d'infrastructures (voirie, eau, gaz, électricité) sont interdites.

ARTICLE 4AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les extensions de constructions existantes aboutissant à un total de 250 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les bâtiments d'habitations

2 - Les extensions limitées des activités autres qu'agricoles.

3 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

4 - En zone inondable, les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 9 novembre 2007 sur les secteurs concernés par ces dispositions.

ARTICLES 4AU 3 à 4AU 5

Néant

ARTICLE 4AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de:

-35 mètres de l'axe de la R.D. 16b,
-75 mètres de l'axe de la R.N. 126,
-10 mètres des autres voies existantes ou projetées et ouvertes à la circulation générale.

2 - Pour les constructions existantes d'autres implantations sont admises.

3 - Pour les extensions des constructions existantes à usage autre que d'habitat, en bordure de la RD16 et contiguës à la commune voisine, un retrait de 15 mètres de la limite d'emprise de la RD16 est autorisé.

ARTICLE 4AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

2 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages publics d'infrastructure.

ARTICLE 4AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 4AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 4AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

2 - Les hauteurs définies ci-dessus sont comptées sur la sablière ou à défaut au dernier plafond et à partir du sol naturel avant travaux.

3- Au regard de terrains en pente ou aux reliefs particuliers, une tolérance de 90cm pourra être accordé par rapport à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE 4AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère du village existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

1.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe pour les constructions à usage d'habitation.

3 - Clôtures

3.1. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

3.2. Les murs de soutènement en limite séparative, utilisés comme clôture ou support de clôture, sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80m maximum en mur plein par rapport au terrain de niveau bas. Sur ces murs de soutènement, seuls sont autorisés les grillages, haies plantées ou muret de 60cm surmontés d'un grillage pour des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m.

De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.

ARTICLE 4AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 4AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Les arbres de haute tige doivent être conservés.

2.2. Dans le cas d'extensions autorisées en vertu de l'article 4 A U 2, des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible, toutes les installations.

2.3. Un mail planté de 15 mètres de large compté à partir de la limite de l'emplacement réservé sera créé le long de la D 66 déviée.

2.4. Des plantations de haute tige délimitées au plan graphique conformément à la légende seront créées dans le cadre des opérations d'ensemble.

3 - Éléments du paysage protégés au titre de l'article L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Les sentiers remarquables délimités au plan graphique conformément à la légende sont à protéger. Tous travaux portant atteinte au caractère de ces sentiers sont interdits.

ARTICLE 4AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Elle s'étend sur une superficie d'environ 410 hectares. Elle englobe la majorité des terres agricoles en exploitation, localisées essentiellement sur la partie Nord-Est et Sud-Est de la commune. D'importants espaces boisés, un bâti constitué par quelques fermes de qualité, demeures et châteaux, ainsi que plusieurs sentiers de grande qualité, constituant des éléments paysagers à protéger. Les vallées de la Garrigue et de la Seillone devront être protégées.

Cette zone n'est desservie que très partiellement par le réseau d'assainissement public.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :
- de préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour la commune,
- de protéger les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés, sentiers et les espaces aux abords de la Garrigue et de la Seillonne.
- de prendre en compte la zone inondable de la Seillonne.

Sites archéologiques : Dans les périmètres répertoriés sur le plan graphique, tous travaux, installations, constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1 7° sont prévues afin de préserver les éléments du paysage mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

1.1. Des constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,

1.2. Des occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, gaz, électricité, téléphone ...),

1.3. Des réhabilitations des constructions existantes destinées aux gîtes ruraux.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve que :

La construction ne concerne qu'une seule unité d'habitation destinée aux exploitants agricoles, qu'elles soient localisées à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité.

Les constructions à usage d'habitation autorisées au paragraphe 1 ci-dessus situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

2 - Les utilisations et occupations des sols autorisées à l'alinéa 1 ci-dessus à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage protégé au titre de l'article L- 123.1 7° du Code de l'Urbanisme.

3 Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1 Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

1.3. Les accès sur chemins départementaux desservant plusieurs unités foncières doivent être groupés ou limités en nombre dans la mesure du possible.

1.4. Toute unité foncière non desservie par une autre voie que la R.N. 126 est inconstructible.

2 - Voirie nouvelle

Néant.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

3.1. La réalisation des pistes cyclables devra tenir compte du Schéma Directeur des voies cyclables et piétonnières (document 6a). Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :
- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

3.2. Les sentiers et chemins piétonniers identifiés au plan graphique, conformément à la légende, sont protégés au titre de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Eau potable

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

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

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.
En l'absence de réseau public collecteur d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol et les installations doivent être conformes à la législation en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

2.2 Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la R.D. 50 et de la R.D. 70 et 35 mètres, s'il s'agit d'habitat,
- 75 mètres, de l'axe de la R.N. 126 et R.D. 112,
- 20 mètres de l'axe de la R.D. 57et de la R.D. 66,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

2 - Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

3 - Pour les extensions des constructions existantes, des implantations différentes de celles évoquées à l'alinéa 1 sont possibles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

2 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages publics d'infrastructure.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres comptés sur les sablières ou à défaut au dernier plafond, pour les constructions à usage d'habitation,

- 10 mètres sur les sablières ou à défaut au dernier plafond pour toutes autres constructions.

2 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

3- Au regard de terrains en pente ou aux reliefs particuliers, une tolérance de 90cm pourra être accordé par rapport à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Ces bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

1.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe pour les constructions à usage d'habitation. Les constructions à usage agricole devront cependant s'intégrer au mieux dans le site auxquels ils appartiennent.

3 - Clôtures

3.1. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

3.2. En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement.

3.3. Les murs de soutènement en limite séparative, utilisés comme clôture ou support de clôture, sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80m maximum en mur plein par rapport au terrain de niveau bas. Sur ces murs de soutènement, seuls sont autorisés les grillages, haies plantées ou muret de 60cm surmontés d'un grillage pour des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m.

De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1 - Habitations

Il doit être prévu deux places de stationnement par logement, dont une couverte .

2 - Autres constructions

Néant.

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

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 et suivantes et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique et conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Dans le cas d'établissements autorisés en vertu de l'article A 1, des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible, toutes les installations.

3 - Éléments du paysage protégés au titre de l'article L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Les sentiers remarquables délimités au plan graphique conformément à la légende sont à protéger. Tous travaux portant atteinte au caractère de ces sentiers sont interdits.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles A 3 à A 13 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Elle englobe une superficie d'environ 307 hectares et recouvre principalement les terrains situés en bordure de l'Hers et du ruisseau de Noncesse, correspondant en majorité à la trame verte du S.D.A.T. Elle englobe également, un patrimoine bâti de qualité (châteaux et fermes) ainsi que des espaces boisés importants. Elle accueille des infrastructures sportives et pourra accueillir des activités liées aux loisirs.

Elle comporte plusieurs secteurs :
- **Le secteur Na** est constitué par le périmètre de l'aérodrome de Lasbordes.
- **Le secteur Nb** accueille un habitat diffus dispersé dans la zone agricole de la commune.

Les dispositions réglementaires pour cette zone visent principalement :
- la protection des éléments du paysage bâti de caractère, les sentiers, la végétation et les abords du ruisseau de Noncesse,
- la prise en compte du risque d'inondation,
- la protection de la trame verte du S.D.A.T.,
- la prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Balma-Lasbordes.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1 7° sont prévues afin de préserver les éléments du paysage mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

Sites archéologiques : Dans les périmètres répertoriés sur le plan graphique, tous travaux, installations, constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

1.1. Des extensions et réhabilitations, la rénovation, la reconstruction et le changement de destination des bâtiments existants, des constructions des bâtiments existants d'habitation ou des constructions à usage agricole (dans les conditions définies à l'article N 2).

1.2. Des terrains de jeux, de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

1.3. De la réhabilitation des constructions existantes destinées aux gîtes ruraux.

1.4. Des constructions liées aux équipements collectifs à caractère sportif.

1.5. Des constructions liées à des activités de loisir et la réaffectation des constructions existantes liées à des activités culturelles et de loisirs.

1.6. Des constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés.

2 - Dans le secteur Na, sont interdites toute occupation et utilisation du sol à l'exception des constructions et installations liées à l'activité aéronautique.

3 - Dans les secteurs Nb, sont interdites toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.

4 - En zone inondable
Les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 9 novembre 2007 sur les secteurs concernés par ces dispositions.

5 - Des occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, gaz, électricité, téléphone ...),

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N 1 ou N 2 situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, et à l'intérieur de la zone C du plan d'exposition au bruit, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

2 Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :

- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,

3- Dans le secteur Nb : Les extensions des constructions aboutissant à un total de 250 m2 de surface de plancher hors œuvre nette par bâtiment d'habitation. La reconstruction de bâtiments existants sans augmenter le nombre de logement préexistant et par une augmentation mesurée de la surface hors œuvre nette (SHON). Les extensions des constructions directement liées aux activités déjà existantes sont autorisées à conditions d'être compatible avec la carte d'aptitudes des sols (Voir annexe).

4- Dans le secteur Nb, permettre la réhabilitation, la rénovation et le changement de destination des bâtiments existants, repérés au document graphique du Règlement du présent PLU.

5- En zone inondable :
Les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 9 novembre 2007 sur les secteurs concernés par ces dispositions.

6- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1 Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

1.3. Les accès sur la D. 16b, D. 50 et D 50 E, desservant plusieurs unités foncières doivent être groupés ou limités en nombre dans la mesure du possible.

1.4. Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la R.N. 126.

2 - Voirie nouvelle

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

- plate-forme : 10 mètres.
- largeur de la chaussée : 6 mètres

3 - Pistes cyclables

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, conformément au Schéma Directeur de pistes cyclables prévu par la commune. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

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

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

En l'absence de réseau public collecteur d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée soit au vu d'une expertise géologique du sous-sol soit conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif (annexe 5b3). Ces installations doivent être conformes à la législation en vigueur

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

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

2.2 Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des nouvelles unités foncières devra être de 2500m².

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute et des bretelles d'accès,
- 75 mètres de l'axe de la R.N. 126,
- 35 mètres s'il s'agit d'habitat ou 25 mètres s'il s'agit d'activités, de l'axe de la R.D. 50, de la R.D. 70 déviée et de la R.D. 16b.
- 25 mètres de l'axe de l'Avenue de la Plaine (R.D. 50E) et l'emplacement réservé n° 3 (R.D.50 E déviée),
- 20 mètres minimum de la limite d'emprise de la R.D. 64, de la R.D. 57 et RD66, Route de Gauré,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées,
- 20 mètres de la limite d'emprise des berges des cours d'eau.

2 - Pour les extensions des constructions existantes, des implantations différentes de celles évoquées à l'alinéa 1 sont possibles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les zones non raccordés au réseau communal d'assainissement et pour les constructions déjà existantes, l'emprise au sol ne pourra dépassé 30% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation,
- 15 mètres dans le secteur **Na**.

2 - Les hauteurs définies ci-dessus sont comptées sur la sablière ou à défaut au dernier plafond et à partir du sol naturel avant travaux.

3- Au regard de terrains en pente ou aux reliefs particuliers, une tolérance de 90cm pourra être accordé par rapport à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

1.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

2 - Toitures

2.1. La pente des toitures ne devra pas excéder 35 %.

2.2. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N 1, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe.

2.3. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire.

3 - Clôtures

3.1. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

3.2. Les clôtures seront constituées, de grilles ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal et ne dépasseront pas 1,80 mètres de hauteur.

3.3. Dans les zones inondables, les clôtures seront ajourées.

3.4. Les murs de soutènement en limite séparative, utilisés comme clôture ou support de clôture, sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80m maximum en mur plein par rapport au terrain de niveau bas. Sur ces murs de soutènement, seuls sont autorisés les grillages, haies plantées ou muret de 60cm surmontés d'un grillage pour des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m.

De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2 - Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 et suivantes et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Les arbres de haute tige doivent être conservés.

2.2. Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture ou de camion. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

2.3. Des plantations à créer sont reportées au plan graphique conformément à la légende.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Les possibilités maximales d’occupation du sol pour les constructions destinées aux activités sportives sont celles qui résultent de l’application des articles N 3 à N 13.

2 - Pour les autres constructions autorisées, les dispositions de l’article N 2 sont applicables.

3 - Pour les constructions non raccordées au réseau communal d’assainissement sont autorisé les extensions des constructions aboutissant à un total de 250 m2 de surface de plancher hors œuvre nette par bâtiment d'habitation.