

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCC le 27/06/2013

1ère Modification du PLU approuvée par DCM du 29/09/2015

4 – Pièces réglementaires

4-1 – Règlement écrit

VILLE DE BRUGUIERES

aua/T

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 5

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 11

Dispositions applicables à la ZONE UA 13

Dispositions applicables à la ZONE UB 25

Dispositions applicables à la ZONE UC 36

Dispositions applicables à la ZONE UE 48

Dispositions applicables à la ZONE UP 59

Dispositions applicables à la ZONE 1AU 65

Dispositions applicables àux ZONES AU0 et AUE0 79

Dispositions applicables à la ZONE A 84

Dispositions applicables à la ZONE N 91

CHAPITRE 3 LEXIQUE 97

*** Se rapporter aux définitions du lexique (chapitre 3) en fin du présent règlement.**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

Extrait du rapport de présentation :

« Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
   R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
   R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
   R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
   R 111-21 : respect du patrimoine, naturel et historique.
2. Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de plan local d'urbanisme.
3. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (code de l'environnement, article L.571.10) et faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) et annexé au présent plan local d'urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES* :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs* de zones* :

ZONES URBAINES :

- La zone* UA comprenant les secteurs* UAa, UAc comprenant les sous-secteurs UAc1, UAc2 et UAc3 ;

- La zone* UB, comprenant le secteur* UBc :
- La zone* UC comprenant le secteur* UCa ;
- La zone* UE, comprenant les secteurs* UEa et UEb ;
- La zone* UP.

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- La zone* 1AU comprenant les secteurs* 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd ;
- La zone* AU0 comprenant le secteur* AUE0.

ZONE AGRICOLE :

- La zone* A comprenant les secteurs* Ab et Aj.

ZONE NATURELLE :

- La zone* N comprenant les secteurs* NL, Np.

Le territoire comporte également :

- Des Espaces Boisés Classés*, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques ;
- Des emplacements réservés* en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics, repérés sur les documents graphiques ;
- Un périmètre de projet en application de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme ;
- Les secteurs identifiés en application de l'article L.123-1-5-II,4° du Code de l'Urbanisme ;
- Des espaces identifiés en application de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme.

4. ORGANISATION DU REGLEMENT :

Le règlement écrit est constitué :

1. De la présente partie dite « dispositions générales » qui précise le champ d'application territorial du règlement, la division du territoire en zones*, les règles applicables aux adaptations mineures ;
2. D'une partie dite « dispositions spécifiques » qui définit les règles applicables à chacune des zones* ;

   Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

   - Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites ;
   - Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
   - Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public ;
   - Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux ;
   - Article 5 : La superficie minimale des terrains ;
   - Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ;
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 : L'emprise au sol* des constructions ;
- Article 10 : La hauteur des constructions ;
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;
- Article 12 : Le stationnement ;
- Article 13 : Les espaces libres et les plantations ;
- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols.

3. D'une partie « annexes » précisant certaines dispositions règlementaires et comportant, notamment, un lexique de définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

5. ADAPTATIONS MINEURES :

5.1. Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone* ne peuvent faire l'objet que d'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) ;

5.2. Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone*, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

6. OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones* du PLU, seuls les articles 2, 6 et 7 de ces zones* leur sont applicables.

7. RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS :

Conformément à l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt

architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

8. PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE :

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (…) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est :

DRAC, Service Régional de l'Archéologie,
32 rue de la Dalbade
BP 811
31080 Toulouse.

Le Titre II du Livre V de la Partie règlementaire du Code du Patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en l'absence de zonages particuliers et pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), ainsi que la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article 714-1 du Code pénal prévoit les peines encourues dans le cas de destruction, dégradation ou détérioration réalisée sur un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

« La zone UA correspond au centre dense de la ville de Bruguières. (…). Il correspond aux parties anciennes de la ville, où le bâti est généralement construit en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics. Il regroupe une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,…).

- *Le secteur UAa correspond à un tissu mixte en cours de densification, autour de la partie ancienne de la ville.*
- *Le secteur UAc, est composé autour de la Place du Castelet, en vue d'une mutation et d'une densification de ce secteur, et s'organise au travers de trois sous-secteurs UAc1, UAc2, UAc3. »*

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs ;
2. Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité ;
3. Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale ;
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
5. Les dépôts de véhicules non liés à une activité ;
6. Les constructions à usage :
   - Industriel ;
   - Agricole et d'élevage.
7. Les constructions à usage :
   - D'artisanat, hormis celles autorisées à l'article 2 ;
   - D'entrepôt, hormis celles autorisées à l'article 2 ;
8. Les installations classées hormis celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs définis dans le cadre de la délibération du conseil municipal ;

1.2. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme pris en application de l'article L.123-1-5-III,2°.

2. <u>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :</u>

2.1. Les constructions et installations si elles respectent :

- La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Sécheresse » ;
- Les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés.

2.2 Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines ;

2.3. En application de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 400 m² de surface de plancher* ou de plus de 3 lots à condition qu'elle comporte au minimum 25% de surface de plancher* affecté à du logement locatif social. Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher* pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération ;

2.4. Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, et leurs extensions, à condition qu'elles soient compatibles avec la destination résidentielle dominante de la zone ;

2.5. De plus, dans le secteur* UAc, les constructions autorisées à condition :

- que 70% au minimum de la surface de plancher* du Rez-de-Chaussée soit affectée à des commerces, services ou bureaux ;
- qu'elles respectent l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU.

2.6. En application de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme, les constructions identifiées sur le plan de zonage devront être sauvegardées, pour leur intérêt patrimonial. Les travaux et aménagement devront respecter les caractéristiques architecturales du bâti ;

2.7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;

2.8. Les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisées et seuls les articles 3, 4, 6, 7, 10 et 13 leur seront applicables.

<u>ARTICLE UA3 - ACCES* ET VOIRIE</u>

Les caractéristiques de ces accès* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1. Accès* aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain 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 être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;

1.3. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès* sur les voies publiques ;
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès* sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voiries nouvelles

2.1. <u>Voies ouvertes à la circulation publique :</u>

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité ;

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  - Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral ;
  - Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - Une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral ;

- Une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 m. minimum en cas de stationnement latéral.

▪ Voies en impasse* :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse* seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse* ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement ;
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse* un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2.2. Voies cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, renforcer les liaisons inter quartiers… etc. ;

Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain ou en raison de contraintes particulières liées au tissu urbain existant ;
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **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.**

2. **Réseau d'alimentation en eau :**

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des

établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3. Réseau d'assainissement

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

3.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation 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 d'assainissement de Toulouse Métropole.

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.

3.2. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

4. Réseaux divers :

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain ;

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions ;

4.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

1. Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et aux emprises publiques :

1.1. Dans la zone* UA (hors secteurs) :

Toute construction doit être implantée à l'alignement* de l'emprise publique.

Quand la construction implantée sur la parcelle voisine est en recul par rapport à l'alignement*, le bâtiment pourra être reculé jusqu'à cette limite d'implantation.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour les extensions et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Dans les opérations de lotissement ou groupes d'habitation à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, qu'elles soient localisées par parcelle sur le plan de composition ou le plan de masse, et que soient respectées les règles de sécurité ;
- Pour les constructions implantées en arrière soit d'un bâtiment existant soit d'un bâtiment répondant aux conditions du paragraphe 1.1 ci-dessus.

1.2. Dans le secteur* UAa :

1.2.1. Constructions :

Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) et à l'emprise publique, toute construction doit être implantée avec un retrait égal ou supérieur à 5m.

1.2.2. Annexes à l'habitat* :

Les annexes à l'habitat* pourront être implantées à l'alignement* de la voie, y compris les annexes techniques dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (locaux pour ordures ménagères, stationnement des deux roues, etc…) ;

Toutefois, par rapport aux axes majeurs (rue de la Briqueterie, RD4, rue du 8 Mai), il sera exigé que les accès* aux garages ne soient pas directs depuis la voie.

1.3. Dans le secteur* UAc :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement* des voies et emprises publiques. Toutefois, d'autres implantations pourront être admises,

au vu d'un plan masse, s'il garantit une meilleure conception et valorisation du tissu urbain.

1.4. Piscines :

Les piscines pourront être implantées à un minimum de 2m de l'emprise publique.

2. Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent. Ceux-ci devront être implantés soit à l'alignement* de l'emprise publique, soit avec un retrait au moins égal à 3m minimum ;
- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24

1. Dans la zone* UA (hors secteurs) :

1.1. Dans une profondeur de 17 mètres mesurés à compter de l'alignement*, les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives*. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives*, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance* au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m, non compris 0,50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

1.2. Au-delà d'une profondeur de 17 mètres mesurés à partir de l'alignement* toute construction doit être implantée :

- Soit à une distance* au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m, non compris 0,50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui ;
- Soit en limite séparative, dans le respect des règles mentionnées à l'article UA10.

2. Dans le secteur* UAa :

Les constructions peuvent être implantées soit :

- En limite séparative, dans le respect des règles mentionnées à l'article UA10 ;
- Soit à une distance* au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m, non compris 0,50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

3. Dans le secteur* UAc.

3.1. Sous-Secteur* UAc1 :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance* au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m, non compris 0,50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

3.2. Sous-secteur* UAc2 :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à une distance* minimum de 4m par rapport aux limites séparatives*, non compris 0,50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui ;
- Soit en limite séparative lorsqu'elle vient s'adosser à une construction implantée en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

3.3. Sous-secteur* UAc3 :

Les constructions doivent être implantées à une distance* minimum de 6m par rapport aux limites séparatives*, non compris 0,50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

La construction en limite séparative est autorisée sur la limite Sud-est du sous-secteur* UAc3.

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

- Pour les piscines, qui devront être implantées à un minimum de 2m des limites séparatives* ;
- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ;
- Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent. Dans ce cas, ils pourront être implantés soit sur la limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu' au niveau supérieur de la sablière*, ou sur acrotère* pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel*, au droit de la construction.

2. <u>Hauteur :</u>

2.1. <u>Pour la zone* UA (hors secteurs), et le secteur UAa :</u>

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère* exception faite des constructions permises sur limites séparatives* pour lesquelles :

- La hauteur des constructions ne devra excéder 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère ;
- Les constructions érigées sur une limite séparative et s'adossant à une construction existante pourront toutefois être portée à une hauteur équivalente à celle-ci, dans la limite du bâti existant.

2.2. <u>Pour le secteur* UAc :</u>

2.2.1. <u>Sous-secteur* UAc1</u>

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9.50 m. sur sablière* ou sur l'acrotère*.

2.2.2. <u>Sous-secteurs* UAc2 et UAc3</u>

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12.00 m. sur sablière* ou sur l'acrotère*.

3. <u>Adaptations de la règle :</u>

Des dépassements peuvent être autorisés pour les éléments techniques.

<u>ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR</u>

1. <u>Principe général :</u>

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des lieux avoisinants, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

<u>Les constructions devront garantir :</u>

- Le respect des volumétries, des rythmes, et de l'échelle des constructions traditionnelles ;
- Une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : points de vue, etc…).

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

2. <u>Toitures :</u>

2.1. <u>Dans la zone* UA (hors secteurs) :</u>

Les toitures seront conformes aux toitures traditionnelles et devront être réalisées en tuiles de terre cuite, et disposer d'une pente de 30 à 35%.

Les toitures terrasses, panneaux solaires, serres et vérandas sont autorisés sur les façades non visibles d puis l'espace public.

Les panneaux solaires, serres, vérandas, devront s'harmoniser avec l'aspect général du bâti.

2.2. Dans les secteurs* UAa et UAc :

Les panneaux solaires, serres, vérandas, devront s'harmoniser avec l'aspect général du bâti.

3. Parements extérieurs :

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants environnants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération ancienne.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4. Clôtures :

Sous réserve du respect des règles définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

- La hauteur des clôtures, hors murs de soutènement*, ne doit pas dépasser 2 mètres ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.) est interdit. Les murs de clôture devront ainsi être enduits, sur les deux faces, dans des tons similaires à ceux de la façade ;
- Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc… seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

5. Eléments techniques :

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation et à la climatisation seront implantés sur des façades non visibles depuis l'espace public.

La limitation de l'impact visuel des paraboles sera recherchée (en préférant des tons en adéquation avec le support (façade, toiture) et des dimensions réduites).

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A toute construction ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 30 m² de surface de plancher ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes.

2. Il est exigé :

2.1. Habitations :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement ;
- Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

2.2. Commerces de plus de 80m² de surface de plancher*:

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher* entamée.

2.3. Hôtels et restaurants :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place par chambre.

2.4. Etablissements artisanaux, bureaux, services :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.

3. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définies par l'arrêté interministériel du 20 février 2012, à savoir, notamment :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables ;

5. Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;

6. Adaptations du règlement :

7.1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;

7.2. De plus, pour les logements locatifs aidés par l'Etat, d'autres dispositions pourront être admises lorsqu'une étude précise montre l'impossibilité d'aménager les places ou de participer à leur aménagement.

ARTICLE UA13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Espaces libres - Plantations :

- 10 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre, jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu ;
- Les aires de stationnement doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige* pour quatre emplacements.

Les dispositions du paragraphe ne s'appliquent pas pour le secteur* UAc.

2. <u>Haies végétales et plantations</u>

D'une manière générale, les haies végétales préconisées devront être à base de mélange d'arbustes choisis parmi les espèces locales.

Les plantations d'arbres devront également privilégier les espèces locales.

ARTICLE UA14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

« La zone comprend l'ensemble des tissus urbains localisés en première couronne autour des quartiers anciens, sur les parties Sud-Ouest et Nord-Ouest de la ville. De forme relativement dense, elle présente des typologies urbaines et des fonctions variées : immeubles collectifs ; maisons individuelles ; équipements publics ; petits locaux d'activités, etc…

Ce secteur est voué à se densifier et à conforter le caractère de ville de Bruguières.

La zone UB est en assainissement collectif.

Un secteur UBc est défini, au sein duquel les constructions à usage commercial de plus de 500m² de surface de plancher sont autorisées. »

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

1. Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs ;
2. Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité ;
3. Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale ;
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
5. Les dépôts de véhicules non liés à une activité ;
6. Les constructions à usage :
   - Industriel ;
   - Agricole et d'élevage.
7. Les constructions à usage :
   - D'artisanat, hormis celles autorisées à l'article 2 ;
   - D'entrepôt hormis celles autorisées à l'article 2 ;
   - De commerces hormis celles autorisées à l'article 2.
8. Les installations classées hormis celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs définis dans le cadre de la délibération du conseil municipal ;

1.2. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme pris en application de l'article L.123-1-5-III,2°.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et installations si elles respectent :

- La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Sécheresse » ;
- La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Inondation », pour les secteurs concernés ;
- Les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés ;

2.2. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines ;

2.3. En application de l'article L.123-1-5-II,4° du Code de l'Urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 400 m² de surface de plancher* ou plus de 3 lots à condition qu'elle comporte au minimum 25% de surface de plancher* affecté à du logement locatif social. Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher* pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération ;

2.4. Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, et leurs extensions, à condition qu'elles soient compatibles avec la destination résidentielle dominante de la zone* ;

2.5. Dans la zone* UB à l'exception du secteur* UBc : les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente* soit inférieure à 300m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente*, dont la surface de plancher* soit inférieure à 500m²) ;

2.6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;

2.7. Les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisées et seuls les articles 3, 4, 6, 7, 10 et 13 leur seront applicables.

ARTICLE UB3 : ACCES* ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1. Accès* aux voies ouvertes à la circulation publique :

1.1. Pour être constructible, un terrain 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 être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;

1.3. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès* sur les voies publiques ;
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès* sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voiries nouvelles :

2.1. <u>Voies ouvertes à la circulation publique :</u>

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité ;

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  - Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral ;
  - Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - Une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral ;
  - Une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 m. minimum en cas de stationnement latéral.
- Voies en impasse* :

  Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse* seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
  - La longueur totale des voies en impasse* ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement ;
  - Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse* un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2.2. Voies cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, renforcer les liaisons inter quartiers, etc.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain ;
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.

2. Réseau d'alimentation en eau :

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3. Réseau d'assainissement :

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

3.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation 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 d'assainissement de Toulouse Métropole

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.

3.2. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

4. Réseaux divers :

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes* isolées, doivent être aménagés en souterrain ;

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions ;

4.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions ;

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24

1. Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et aux emprises publiques :

1.1. Constructions :

Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) et aux emprises publiques, toute construction doit être implantée avec un retrait égal ou supérieur à 6m.

Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics ce retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

1.2. Annexes à l'habitat* :

Sous réserve des règles mentionnées à l'article UB10, les annexes à l'habitat* pourront être implantées à l'alignement* de la voie, y compris les annexes techniques dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (locaux pour ordures ménagères, stationnement des deux roues, etc…).

Toutefois, par rapport aux axes majeurs (Avenue du Gamouna, rue de la Briqueterie, RD4, Avenue du Bruguet, RD 59, rue du 8 Mai, D77), il sera exigé que les accès* aux garages ne soient pas directs depuis la voie.

1.3. Piscines :

Les piscines pourront être implantées à un minimum de 2m de l'emprise publique.

2. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus, peuvent être demandées pour des motifs de sécurité, ou autorisées à titre exceptionnel dans les cas suivants :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ; dans ce cas, le retrait sera identique à celui des constructions riveraines ;
- En raison de la topographie des lieux s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer ;
- Pour les parcelles comprises entre deux voies ou à l'intersection de deux voies le retrait par rapport à l'une des voies pourra être ramené à 3m minimum ;
- Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent. Ceux-ci

devront être implantés soit à l'alignement* de l'emprise publique, soit avec un retrait au moins égal à 3m minimum ;

- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24

1. Toute construction doit être implantée soit :

- Sur limite séparative dans le respect des règles fixées à l'article UB10 ;
- A une distance* des limites séparatives* de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, non compris 0,50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

2. Pour les annexes à l'habitat* :

La construction d'annexes à l'habitat est autorisée :

- Soit en limites séparatives* dans le respect des règles fixées à l'article UB10 ;

  Pour chacune des annexes, le linéaire en limite séparative sera alors de 10m maximum ;
- Soit avec un retrait minimum de 3m, non compris 0,50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

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

- Pour les piscines, qui devront être implantées à un minimum de 2m des limites séparatives* ;
- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

4. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être écartées d'une distance* au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Les piscines et les annexes à l'habitat* ne sont pas soumises à ces règles.

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'aménagement et l'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat de bureau ou de service l'emprise au sol ne pourra excéder 50%.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu' au niveau supérieur de la sablière*, ou sur l'acrotère* pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel*, au droit de la construction.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère* exception faite :

2.1. Des constructions autorisées sur limites séparatives* :

- La hauteur mesurée sur la limite séparative ne pourra excéder 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère* ;
- Les constructions érigées sur limite séparative et s'adossant à une construction existante pourront être portée à une hauteur équivalente à celle-ci, dans la limite du bâti existant.

2.2. Pour les annexes à l'habitat autorisées sur limites séparatives* et à l'alignement des voies et emprises publiques la hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres sur sablière ou sur l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage ;

2.3. La hauteur des constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 9 m mètres sur sablière* ou sur l'acrotère*.

3. Adaptations de la règle :

Des dépassements peuvent être autorisés :

- Pour les éléments techniques.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général :

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des lieux avoisinants, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions devront garantir :

- Le respect des volumétries, des rythmes, et de l'échelle des constructions traditionnelles ;
- Une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : points de vue, etc…).

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

2. <u>Toitures :</u>

Les panneaux solaires, serres, vérandas, devront s'harmoniser avec l'aspect général du bâti.

3. <u>Parements extérieurs :</u>

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants environnants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4. <u>Clôtures :</u>

<u>Sous réserve du respect des règles définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :</u>

- La hauteur des clôtures, hors murs de soutènement*, ne doit pas dépasser 2 mètres ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.) est interdit. Les murs de clôture devront ainsi être enduits, sur les deux faces, dans des tons similaires à ceux de la façade ;
- Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc… seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

5. <u>Eléments techniques :</u>

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation et à la climatisation seront implantés sur des façades non visibles depuis l'espace public.

La limitation de l'impact visuel des paraboles sera recherchée (en préférant des tons en adéquation avec le support (façade, toiture) et des dimensions réduites).

<u>ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES</u>

1. <u>Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :</u>

- A toute construction ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 30 m² de surface de plancher ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes.

2. <u>Il est exigé :</u>

2.1. <u>Habitations :</u>

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement ;
- Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat ;
- Pour les opérations d'aménagement ou de construction supérieures à 200m² de surface de plancher* il est exigé une place de stationnement supplémentaire (stationnement visiteur) par tranche de 200 m² de surface de plancher sur les parties communes.

2.2. Commerces :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher* entamée.

2.3. Hôtels et restaurants :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place par chambre.

2.4. Etablissements artisanaux, bureaux, services :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.

3. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définies par l'arrêté interministériel du 20 février 2012, à savoir, notamment :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables ;

5. Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;

6. Adaptations du règlement :

6.1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;

6.2. De plus, pour les logements locatifs aidés par l'Etat, d'autres dispositions pourront être admises lorsqu'une étude précise montre l'impossibilité d'aménager les places ou de participer à leur aménagement.

ARTICLE UB13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Espaces libres - Plantations :

1.1. Espaces de pleine terre :

- 30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre, jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu ;
- Les aires de stationnement doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige* pour quatre emplacements.

1.2. Espaces verts collectifs* :

1.2.1. Dans les opérations d'ensemble, un ou des espaces collectifs seront aménagés. Ces espaces verts collectifs seront situés aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier ou une articulation avec la ville. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

D'autres caractéristiques peuvent toutefois être acceptées si elles répondent au vue d'un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

1.2.2. Dans les opérations d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat s'inscrivant sur une unité foncière supérieure à 5.000 m² et supérieur à plus de 10 logements (ou à défaut d'indentification du nombre de logements supérieurs à 800m² de surface de plancher*), il doit être créé un espace vert collectif planté. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5% de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m².

Si ces espaces verts collectifs pourront être répartis sur l'opération ils ne pourront être inférieurs à 300 m² par unité.

2. Haies végétales et plantations :

D'une manière générale, les haies végétales préconisées devront être à base de mélange d'arbustes choisis parmi les espèces locales.

Les plantations d'arbres devront également privilégier les espèces locales.

3. Sur les parcelles en limite avec les zones* A et N :

Des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

ARTICLE UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

« La zone correspond à des secteurs urbains composés soit sous forme d'opérations d'ensemble soit au coup par coup, à dominante résidentielle.

Elle concerne les zones situées au Nord et à l'Ouest de la ville, ainsi que les quartiers situés en discontinuité de la ville.

La zone UC est en assainissement collectif.

On distingue les secteurs UCa, en assainissement non collectif. »

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

1. Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs ;
2. Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité ;
3. Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale ;
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
5. Les dépôts de véhicules non liés à une activité ;
6. Les constructions à usage :
   - Industriel ;
   - Agricole et d'élevage.
7. Les constructions à usage :
   - D'artisanat, hormis celles autorisées à l'article 2 ;
   - D'entrepôt hormis celles autorisées à l'article 2 ;
   - De commerces hormis celles autorisées à l'article 2.
9. Les installations classées hormis celles autorisées à l'article 2 ;
10. Dans les territoires couverts par la servitude « d'étude de projet global » prévue à l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme et reportée sur le document graphique,

toutes constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m2 de surface de plancher*.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs définis dans le cadre de la délibération du conseil municipal ;

1.2. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme pris en application de l'article L.123-1-5-III,2°.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et installations si elles respectent :

- La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Sécheresse » ;
- La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Inondation », pour les secteurs concernés ;
- Les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés.

2.2. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines ;

2.3. En application de l'article L.123-1-5-II,4° du Code de l'Urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 400 m² de surface de plancher* ou plus de 3 lots à condition qu'elle comporte au minimum 25% de surface de plancher* affecté à du logement locatif social. Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de planche*r pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération ;

2.4. Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, et leurs extensions, à condition qu'elles soient compatibles avec la destination résidentielle dominante de la zone* ;

2.5. Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente* soit inférieure à 300m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente*, dont la surface de plancher* soit inférieure à 500m²) ;

2.6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;

2.7. Les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisées et seuls les articles 3, 4, 6, 7, 10 et 13 leur seront applicables.

ARTICLE UC3 : ACCES* ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1. Accès* aux voies ouvertes à la circulation publique :

1.1. Pour être constructible, un terrain 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 être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;

1.3. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès* sur les voies publiques ;
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès* sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voiries nouvelles :

2.1. <u>Voies ouvertes à la circulation publique</u>

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité ;

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  - Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral ;
  - Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - Une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral ;
  - Une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Voies en impasse* :

  Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse* seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
  - La longueur totale des voies en impasse* ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement ;
  - Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse* un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2.2. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain

Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **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 ;**

2. Réseau d'alimentation en eau :

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3. Réseau d'assainissement :

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

3.1. Eaux usées

Toute construction ou installation 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 d'assainissement de Toulouse Métropole.

Dans le secteur* UCa :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

- Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
- En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
- Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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.

3.2. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

4. Réseaux divers :

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes* isolées, doivent être aménagés en souterrain ;

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions ;

4.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

1. Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et aux emprises publiques :

1.1. Constructions :

Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation) et aux emprises publiques, toute construction doit être implantée avec un retrait égal ou supérieur à 6m ;

Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics ce retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

1.2. Annexes à l'habitat* :

Sous réserve des règles mentionnées à l'article UC10, les annexes à l'habitat* pourront être implantées à l'alignement* de la voie, y compris les

annexes techniques dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (locaux pour ordures ménagères, stationnement des deux roues, etc…) ;

Toutefois, par rapport aux axes majeurs (RD4, RD77, rue du 8 Mai), il sera exigé que les accès* aux garages ne soient pas directs depuis la voie.

1.3. Piscines :

Les piscines pourront être implantées à un minimum de 2m de l'emprise publique.

2. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus, peuvent être demandées pour des motifs de sécurité, ou autorisées à titre exceptionnel dans les cas suivants :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ; dans ce cas, le retrait sera identique à celui des constructions riveraines ;
- En raison de la topographie des lieux s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer ;
- Pour les parcelles comprises entre deux voies ou à l'intersection de deux voies le retrait par rapport à l'une des voies pourra être ramené à 3m minimum ;
- Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent. Ceux-ci devront être implantés soit à l'alignement* de l'emprise publique, soit avec un retrait au moins égal à 3m minimum. ;
- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

1. Toute construction doit être implantée soit :

- Sur limites séparatives dans le respect des règles fixées à l'article UC10 ;
- A une distance* des limites séparatives* de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, non compris 0.50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

2. Pour les annexes à l'habitat*

La construction d'annexes à l'habitat est autorisée :

- Soit en limites séparatives* dans le respect des règles fixées à l'article UC10 ;

  Pour chacune des annexes, le linéaire en limite séparative sera alors de 10m maximum.
- Soit avec un retrait minimum de 3m, non compris 0,50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

3. **Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :**
   - Pour les piscines, qui devront être implantées à un minimum de 2m des limites séparatives* ;
   - Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
   - Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
4. **De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge.**

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être écartées d'une distance* au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Les piscines et les annexes à l'habitat* ne sont pas soumises à ces règles.

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'aménagement et l'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. **Définition de la hauteur :**

   La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu' au niveau supérieur de la sablière*, ou sur acrotère* pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel*, au droit de la construction.

2. **Hauteur :**

   La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère* exception faite :

   2.1. Des constructions autorisées sur limites séparatives* :
   - La hauteur mesurée sur la limite séparative ne pourra excéder 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère* ;
   - Les constructions érigées sur limite séparative et s'adossant à une construction existante pourront être portée à une hauteur équivalente à celle-ci, dans la limite du bâti existant.

   2.2. Pour les annexes à l'habitat autorisées sur limites séparatives* et à l'alignement des voies et emprises publiques la hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres sur sablière ou sur l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

2.3. La hauteur des constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 9 m mètres sur sablière* ou sur l'acrotère*.

3. Adaptations de la règle :

Des dépassements peuvent être autorisés :

- Pour les éléments techniques.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général :

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des lieux avoisinants, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions devront garantir :

- Le respect des volumétries, des rythmes, et de l'échelle des constructions traditionnelles ;
- Une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : points de vue, etc…).

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

2. Toitures :

Les panneaux solaires, serres, vérandas, devront s'harmoniser avec l'aspect général du bâti.

3. Parements extérieurs :

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants environnants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4. Clôtures :

Sous réserve du respect des règles définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

- La hauteur des clôtures, hors murs de soutènement*, ne doit pas dépasser 2 mètres ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.) est interdit. Les murs de clôture devront ainsi être enduits, sur les deux faces, dans des tons similaires à ceux de la façade ;
- Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc… seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

5. Eléments techniques :

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation et à la climatisation seront implantés sur des façades non visibles depuis l'espace public.

La limitation de l'impact visuel des paraboles sera recherchée (en préférant des tons en adéquation avec le support (façade, toiture) et des dimensions réduites).

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A toute construction ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 30 m² de surface de plancher ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes.

2. Il est exigé :

2.1. Habitations :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement ;
- Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat ;
- Pour les opérations d'aménagement ou de construction supérieures à 200m² de surface de plancher* il est exigé une place de stationnement supplémentaire (stationnement visiteur) par tranche de 200 m² de surface de plancher sur les parties communes.

2.2. Commerces de plus de 80m² de surface de plancher*:

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher* entamée.

2.3. Hôtels et restaurants :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place par chambre.

2.4. Etablissements artisanaux, bureaux, services :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.

3. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définies par l'arrêté interministériel du 20 février 2012, à savoir, notamment :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables ;

5. Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;

6. <u>Adaptations du règlement :</u>

6.1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;

6.2. De plus, pour les logements locatifs aidés par l'Etat, d'autres dispositions pourront être admises lorsqu'une étude précise montre l'impossibilité d'aménager les places ou de participer à leur aménagement.

<u>ARTICLE UC13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS</u>

1. <u>Espaces libres - Plantations :</u>

1.1. <u>Espaces de pleine terre :</u>

- 40% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre, jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu ;
- Les aires de stationnement doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige* pour quatre emplacements.

1.2. <u>Espaces verts collectifs* :</u>

1.2.1. Dans les opérations d'ensemble, un ou des espaces collectifs seront aménagés. Ces espaces verts collectifs seront situés aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier ou une articulation avec la ville. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

D'autres caractéristiques peuvent toutefois être acceptées si elles répondent au vue d'un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

1.2.2. Dans les opérations d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat s'inscrivant sur une unité foncière supérieure à 5.000 m² et supérieur à plus de 10 logements (ou à défaut d'indentification du nombre de logements supérieurs à 800m² de surface de plancher*), il doit être créé un espace vert collectif planté. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5% de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m².

Si ces espaces verts collectifs pourront être répartis sur l'opération ils ne pourront être inférieurs à 300 m² par unité.

2. <u>Haies végétales et plantations :</u>

D'une manière générale, les haies végétales préconisées devront être à base de mélange d'arbustes choisis parmi les espèces locales.

Les plantations d'arbres devront également privilégier les espèces locales.

3. <u>Sur les parcelles en limite avec les zones* A et N :</u>

Des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

ARTICLE UC14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

« Cette zone intègre l'ensemble des secteurs d'activité existants ou projetés à court terme. Son règlement vise à autoriser de nouvelles implantations en accord avec les implantations existantes.

Cette zone est vouée uniquement à l'activité : artisanat, services, industries, entrepôts. Les logements de fonction y sont autorisés sous conditions. Seuls les commerces de moins de 500m² de surface de plancher sont autorisés, au regard de la vocation dominante d'artisanat et d'industrie de la zone.

On distingue :

- *Le secteur UEa, en assainissement non collectif.*
- *Le secteur UEb, de l'ancienne briqueterie »*

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs ;

2.2. Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité ;

2.3. Les installations classées autres que celles visées à l'article 2 ;

2.4. Les opérations d'ensemble autres que celles visées à l'article 2 ;

2.5. Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale ;

2.6. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

2.7. Les dépôts de véhicules non liés à une activité ;

2.8. Les constructions à usage :

- Agricole.

2.9. Les constructions à usage :

- D'habitations hormis celles autorisées à l'article 2 ;
- De commerce hormis celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UE2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

1.1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan de zonage ;

1.2. les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs définis dans le cadre de la délibération du conseil municipal ;

1.3. l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme pris en application de l'article L.123-1-5-III,2°.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans l'ensemble de la zone* :

- Les constructions et installations si elles respectent :
  - La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Sécheresse » ;
  - La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Inondation », pour les secteurs concernés ;
  - Les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés.
- Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines ;
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente* soit inférieure à 300m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente*, dont la surface de plancher* soit inférieure à 500m²) ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
- Les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisées et seuls les articles 3, 4, 6, 7, 10 et 13 leur seront applicables.

2.2. Dans les secteurs* UE et UEa :

- Les modifications, extensions, création d'annexes* et piscines, des habitations existantes, à condition que ces extensions ne dépassent pas 20% de la surface de plancher* existante ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes* aux trois conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la sécurité technique des établissements (et du matériel) ;

- Dans la limite de 80 m² de surface de plancher* ;
- A condition qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment d'activités.

2.3. Dans le secteur* UEb :

- Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 100 m² ;
- En application de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme, les constructions identifiées sur le plan de zonage devront être sauvegardées, pour leur intérêt patrimonial. Les travaux et aménagement devront respecter les caractéristiques architecturales du bâti.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1. Accès* aux voies ouvertes à la circulation publique :

1.1. Pour être constructible, un terrain 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 être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;

1.3. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès* sur les voies publiques ;
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès* sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.4. Accès* sur les RD 63g et RD4 :

- Tout nouvel accès* sur les RD 63g et la RD 4 est interdit.

2. Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique :

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité ;

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  - Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral ;
  - Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - Une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral ;
  - Une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Voies en impasse* :

  Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse* seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
  - La longueur totale des voies en impasse* ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement ;
  - Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse* un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2.2. Voies cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain ;
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **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 ;**

2. **Réseau d'alimentation en eau :**

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3. **Réseau d'assainissement :**

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

3.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation 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 d'assainissement de Toulouse Métropole.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

- Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux

modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole ;

- En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur ;
- Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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.

3.2. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

4. Réseaux divers :

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes* isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

1. Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et aux emprises publiques :

Toute construction sera implantée au minimum:

- Par rapport à l'axe de l'A62 :
  - 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
  - 75 mètres pour les autres constructions.
- Par rapport à l'axe du chemin du Parc et de l'Avenue de l'Euro, de l'Impasse de Toulouse et du chemin des Pierres :
  - 20 mètres.
- Par rapport à la limite d'emprise de la RD 4 :
  - 20 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
  - 25 mètres pour les autres constructions.
- Par rapport à l'axe de la RD 63g :
  - 35 mètres pour les habitations ;
  - 25 mètres pour les autres constructions.

  Sans pouvoir être inférieure à 10 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise.
- Par rapport à l'axe des autres voies :
  - 15 mètres.

2. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus, peuvent être demandées pour des motifs de sécurité, ou autorisées à titre exceptionnel dans les cas suivants :

- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ;
- Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent. Ceux-ci devront être implantés soit à l'alignement* de l'emprise publique, soit avec un retrait au moins égal à 3m minimum ;
- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

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 ;
2. Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ;
3. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge ;
4. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL*

Non règlementé.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

2. Façades :

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les façades donnant sur l'A 62 devront être des façades « avant » et être traitées de manière qualitative.

3. Habitations :

Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au volume du bâtiment principal d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

4. Locaux techniques :

Les locaux techniques seront de préférence intégrés aux bâtiments principaux d'activité. En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ils devront s'harmoniser avec ceux-ci.

5. Toitures :

Les panneaux solaires, serres, vérandas, devront s'harmoniser avec l'aspect général du bâti.

6. Clôtures :

Sous réserve du respect des règles définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

- Les clôtures en façade de voies seront constituées d'un treillis soudé sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 0,40 mètre de hauteur maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres ;
- Les clôtures en limites séparatives* seront constituées soit à l'identique de celle en façade, soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximum de 2 mètres, sur poteaux métalliques, avec ou sans mur bahut de 0,40 mètre de hauteur maximum ;
- Les murs pleins et les poteaux en béton sont interdits ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.) est interdit. Les murs de clôture devront ainsi être enduits, sur les deux faces, dans des tons similaires à ceux de la façade ;
- Les massifs de maçonnerie des entrées de parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc...Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A toute construction ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 30 m² de surface de plancher ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes.

2. Pour toutes les constructions, il est exigé :

2.1. Habitations :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

2.2. <u>Commerces de plus de 80m² de surface de plancher*:</u>

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher* entamée.

2.3. <u>Hôtels et restaurants :</u>

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place par chambre.

2.4. <u>Etablissements artisanaux, bureaux, services :</u>

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.

3. <u>Stationnement des vélos :</u>

Les modalités de stationnement des vélos sont définies par l'arrêté interministériel du 20 février 2012, à savoir, notamment :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables ;

5. Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;

6. <u>Adaptations du règlement :</u>

6.1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;

6.2. De plus, pour les logements locatifs aidés par l'Etat, d'autres dispositions pourront être admises lorsqu'une étude précise montre l'impossibilité d'aménager les places ou de participer à leur aménagement.

<u>ARTICLE UE13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS</u>

1. <u>Plantations :</u>

Une bande au moins égale à 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise des voies suivantes : Impasse de Toulouse, RD 63 g, chemin des pierres, chemin du parc, RD4, Avenue de l'Euro, sera plantée.

Toutefois, dans cette bande, pourront être admis des espaces de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements, ou qu'ils soient enherbés.

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres :

Par rapport à l'A62 : Les espaces compris entre les bâtiments et l'A 62, pour les secteurs non masqués par le merlon, ne devront pas être des espaces de stockage. Si toutefois aucune autre solution n'est possible, les espaces de stockage devront être masquées par une haie dense.

4. Ecrins végétaux :

Sur les parcelles en limite avec les zones* A, N, ainsi que les zones* UC, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle, ou entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat.

Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage doivent être masqués par des haies végétales.

5. Haies végétales et plantations :

D'une manière générale, les haies végétales préconisées devront être à base de mélange d'arbustes choisis parmi les espèces locales.

Les plantations d'arbres devront également privilégier les espèces locales.

Les aires de stationnement doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige* pour quatre emplacements.

ARTICLE UE14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

« Cette zone intègre les secteurs d'équipements publics, dans lesquels se mêlent bâtiments publics et espaces de plein air ».

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs ;

2.2. Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité ;

2.3. Les installations classées autres que celles visées à l'article 2 ;

2.4. Les opérations d'ensemble autres que celles visées à l'article 2 ;

2.5. Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale ;

2.6. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

2.7. Les dépôts de véhicules non liés à une activité ;

2.8. Les constructions à usage :

- Industriel ;
- D'artisanat ;
- d'entrepôt ;
- De commerce ;
- D'hébergement hôtelier ;
- Agricole et d'élevage.

2.9. Les constructions, aménagements et extensions des bâtiments à usage :

- D'habitation hormis celles autorisées à l'article 2 ;
- De bureaux hormis celles autorisées à l'article 2 ;
- De services hormis celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UP2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs définis dans le cadre de la délibération du conseil municipal ;

1.2. l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme pris en application de l'article L.123-1-5-III,2°.

2. Dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et installations si elles respectent :

- La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Sécheresse » ;
- La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Inondation », pour les secteurs concernés.

2.2. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines ;

2.3. Les logements de fonction, leur extension et leurs annexes*, s'ils sont liés aux constructions autorisées ;

2.4. Les bureaux, services, logements, s'ils font partie de programme de constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif ;

2.5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;

2.6. Les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisées et seuls les articles 3, 4, 6, 7, 10 et 13 leur seront applicables.

ARTICLE UP3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Les accès* doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UP4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **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.**

2. **Réseau d'alimentation en eau :**

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

3. **Réseau d'assainissement :**

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

   3.1. Eaux usées :

   Toute construction ou installation 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 d'assainissement de Toulouse Métropole.

   En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé :

   - Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole ;
   - En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur ;
   - Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

   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.

   3.2. Eaux pluviales :

   Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

   D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

   Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

4. Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes* isolées, doivent être aménagés en souterrain ;

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions ;

4.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UP5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE UP6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement* soit à 3m minimum des voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et des emprises publiques.

ARTICLE UP7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée à une distance* des limites séparatives* de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UP8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP9 : EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UP10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu' au niveau supérieur de la sablière*, ou sur l'acrotère* pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel*, au droit de la construction.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère*.

3. Adaptations de la règle :

Des dépassements peuvent être autorisés :

- Pour les éléments techniques.

ARTICLE UP11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les bâtiments doivent avoir une architecture représentative qui les identifie en tant que lieux publics ou recevant du public. Ils doivent participer à l'animation et à la structuration des espaces publics qui les servent.

2. Clôtures :

Sous réserve du respect des règles définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

- La hauteur des clôtures, hors murs de soutènement*, ne doit pas dépasser 2 mètres ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.) est interdit. Les murs de clôture devront ainsi être enduits, sur les deux faces, dans des tons similaires à ceux de la façade ;
- Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc… seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

ARTICLE UP12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE UP13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UP14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

« Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'ensemble des secteurs est raccordé au réseau collectif d'assainissement.

La zone comprend plusieurs secteurs, définis selon leur situation, leur accessibilité, leur densité future, et leur typologie :

- *Le secteur 1AU, dit « Rue des Noisetiers » qui correspond à un espace en cours de densification, au sein de la zone UA. L'objectif est de le structurer et d'assurer les conditions de desserte de l'ensemble des parcelles (objectif de désenclavement) ;*
- *Le secteur 1AUa, dit « Avenue de Montauban » concerne un secteur en entrée Nord du centre-ville. Il a été classé en 1AU pour tenir compte d'une part des enjeux d'aménagement interne de ce secteur, et d'autre part pour préciser les conditions d'accès depuis la RD 4 ;*
- *Le secteur 1AUb dit « Rue des Bois » comprend un secteur compris entre la Rue des Bois et la RD 4. Il a été classé en 1AU au vu des conditions d'aménagement et de desserte ;*
- *Le secteur 1AUc, dit « RD 4 » : il correspond à un secteur à vocation commerciale et artisanale, au Nord de la ville, aux abords de la RD 4 ;*
- *Le secteur 1AUd, dit « de Gamouna », correspond au secteur situé avenue du Gamouna, voué à une urbanisation d'ensemble à dominante résidentielle. »*

Extrait du rapport de présentation.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs ;
2. Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité ;
3. Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale ;
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
5. Les dépôts de véhicules non liés à une activité ;
6. Les constructions à usage :
   - Industriel ;

- Agricole et d'élevage.

7. Les installations classées hormis celles autorisées à l'article 2 ;
8. Les constructions à usage :
   - D'artisanat, hormis celles autorisées à l'article 2 ;
   - D'entrepôt hormis celles autorisées à l'article 2 ;
   - De commerce hormis celles autorisées à l'article 2.
9. Dans le secteur* 1AUc, les constructions à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article 2

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs définis dans le cadre de la délibération du conseil municipal ;

1.2. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme pris en application de l'article L.123-1-5-III,2°.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et installations si elles respectent :

- La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Sécheresse » ;
- La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Inondation », pour les secteurs concernés ;
- Les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés.

2.2. Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et en outre :

- Dans les secteurs* 1AU et 1AUc, d'être réalisées soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- Dans les secteurs* 1AUa, 1AUb et 1AUd, d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2.3. En application de l'article L.123-1-5-II,4° du Code de l'Urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 400 m² de surface de plancher* ou plus de 3 lots est autorisée à condition :

- Dans les secteurs* 1AU et 1AUd de comporter au minimum 35% de surface de plancher* affecté à du logement locatif social. Dans le cadre d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher* pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération ;

- Dans les secteurs* 1AUa et 1AUb de comporter au minimum 50% de surface de plancher* affecté à du logement locatif social. Dans le cadre d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher* pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

2.4. Dans le secteur* 1AUc, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes* sont autorisées aux trois conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la sécurité technique des établissements (et du matériel) ;
- Dans la limite de 80 m² de surface de plancher* ;
- A condition qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment d'activités.

2.5. Dans tous les secteurs* à l'exception du secteur* 1AUc : les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente* soit inférieure à 300m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente*, dont la surface de plancher* soit inférieure à 500m²).

2.6. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines ;

2.7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;

2.8. Les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisées et seuls les articles 3, 4, 6, 7, 10 et 13 leur seront applicables.

ARTICLE 1AU3 : ACCES* ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1. Accès* aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Les nouveaux accès* devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Tout autre accès* direct sur les voies existantes que ceux identifiés aux orientations d'aménagement et de programmation est proscrit ;

1.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ;

1.3. Les accès* doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;

1.4. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès* sur les voies publiques ;
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès* sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.5. Pour le secteur* 1AUb, une seule connexion sécurisée, et dans le sens entrant depuis la RD4, est autorisée ;

1.6. Pour les secteurs* 1AUa et 1AUc, une seule connexion sécurisée sur la RD4 est autorisée par secteur.

2. Voiries nouvelles :

2.1. Les voiries nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;

2.2. <u>Voies ouvertes à la circulation publique :</u>

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;

2.2.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité ;

2.2.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  - Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral ;
  - Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - Une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral ;

- Une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 m minimum en cas de stationnement latéral.

▪ Voies en impasse* :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse* seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse* un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain ;
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **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 ;**

2. **Réseau d'alimentation en eau :**

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge,

les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3. <u>Réseau d'assainissement :</u>

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

3.1. <u>Eaux usées :</u>

Toute construction ou installation 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 d'assainissement de Toulouse Métropole

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.

3.2. <u>Eaux pluviales :</u>

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

4. <u>Réseaux divers :</u>

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes* isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. <u>Collecte des déchets urbains :</u>

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

1. Dans la zone* 1AU (hors secteurs*) :

Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et emprises publiques :

Les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement* de l'emprise publique ou des voies existantes ou projetées ;
- Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.

2. Dans le secteur* 1AUa :

Par rapport à la RD4 :

Les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement* de l'emprise publique ou de la voie ;
- Soit avec un retrait minimum de 5m.

Par rapport aux autres voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et emprises publiques :

Les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement* de l'emprise publique ou des voies existantes ou projetées ;
- Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.

3. Dans le secteur* 1AUb :

Par rapport à la RD4 :

- Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 10m par rapport à l'emprise de la voie.

Par rapport aux autres voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et emprises publiques :

Les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement* de l'emprise publique ou des voies existantes ou projetées ;
- Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.

4. Dans le secteur* 1AUc :

Par rapport à la RD 4 :

- Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 20m par rapport à l'emprise de la voie.

Par rapport aux autres voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et emprises publiques :

- Les constructions doivent être implantées à une distance* de l'alignement* au moins égale à 5 mètres.

5. Dans le secteur* 1AUd :

Par rapport à l'Avenue de Gamouna :

- Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 6m ;
- Les annexes à l'habitat* pourront être implantées à l'alignement* de la voie, y compris les annexes techniques dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (locaux pour ordures ménagères, stationnement des deux roues, etc…) à condition que les accès* aux garages ne soient pas directs depuis la voie.

Par rapport aux autres voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et emprises publiques :

Les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement* de l'emprise publique ;
- Soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.

6. Piscines :

Les piscines pourront être implantées à un minimum de 2m de l'emprise publique.

7. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus, peuvent être demandées pour des motifs de sécurité, ou autorisées à titre exceptionnel dans les cas suivants :

- En raison de la topographie des lieux s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer ;
- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

1. Les constructions peuvent s'implanter :

1.1. Limites séparatives (hors « limites de zones ou secteurs » figurants au règlement graphique)* :

- Soit en limite séparative ;
- Soit 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, non compris 0.50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.

1.2. Limites séparatives identifiées comme « limites de zones ou secteurs » au règlement graphique* :

1.2.1. Pour les secteurs* 1AU, 1AUa, 1AUb et 1AUd:

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- A une distance* des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, non compris 0.50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui ;
- Soit en limite séparative, dans le respect des règles mentionnées à l'article 1AU10.

1.2.2. Pour le secteur* 1AUc:

Les constructions devront s'implanter à une distance* des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

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

- Pour les piscines, qui devront être implantées à un minimum de 2m des limites séparatives* ;
- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
- Pour les constructions présentant une façade latérale en limite séparative. Dans ce cas, la construction pourra être implantée avec un retrait de 50cm maximum par rapport à la limite séparative pour éviter un débord de toiture sur la propriété voisine.

3. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL*

1. Pour les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb et 1AUd :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

2. Pour le secteur 1AUc :

Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat de bureau ou de service l'emprise au sol ne pourra excéder 50%.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu' au niveau supérieur de la sablière*, ou sur l'acrotère* pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel*, au droit de la construction.

2. Hauteur

2.1. Pour les secteurs* 1AU, 1AUa, 1AUb et 1AUd :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sur sablière* ou sur acrotère* exception faite des constructions érigées sur les limites séparatives identifiées comme « limite de zones ou secteurs » au règlement graphique* pour lesquelles :

- La hauteur mesurée sur la limite séparative ne pourra excéder 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres sur sablière* ou sur acrotère* ;
- Les constructions érigées sur limite séparative et s'adossant à une construction existante pourront être portée à une hauteur équivalente à celle-ci, dans la limite du bâti existant.

2.2. Pour le secteur* 1AUc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère*.

3. Adaptations de la règle :

Des dépassements peuvent être autorisés :

- Pour les éléments techniques.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des lieux avoisinants, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions devront garantir :

- Le respect des volumétries, des rythmes, et de l'échelle des constructions traditionnelles ;

- Une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : points de vue, etc…).

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

2. Toitures :

Les panneaux solaires, serres, vérandas, devront s'harmoniser avec l'aspect général du bâti.

3. Parements extérieurs :

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants environnants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4. Clôtures:

4.1.Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur * 1AUc :

- La hauteur des clôtures, hors murs de soutènement*, ne doit pas dépasser 2 mètres ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.) est interdit. Les murs de clôture devront ainsi être enduits, sur les deux faces, dans des tons similaires à ceux de la façade ;
- Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc… seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

4.2.Pour le secteur * 1AUc :

- Les clôtures en façade de voies seront constituées d'un treillis soudé sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 0,40 mètre de hauteur maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres ;
- Les clôtures en limites séparatives* seront constituées soit à l'identique de celle en façade, soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur maximum de 2 mètres, sur poteaux métalliques, avec ou sans mur bahut de 0,40 mètre de hauteur maximum ;
- Les murs pleins et les poteaux en béton sont interdits ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.) est interdit. Les murs de clôture devront ainsi être enduits, sur les deux faces, dans des tons similaires à ceux de la façade ;
- Les massifs de maçonnerie des entrées de parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc...Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

5. Eléments techniques :

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation et à la climatisation seront implantés sur des façades non visibles depuis l'espace public.

La limitation de l'impact visuel des paraboles sera recherchée (en préférant des tons en adéquation avec le support (façade, toiture) et des dimensions réduites).

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A toute construction ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 30 m² de surface de plancher ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes.

2. Pour toutes les constructions, il est exigé :

2.1. Habitations :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement ;
- Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat ;
- Pour les opérations d'aménagement ou de construction supérieures à 200m² de surface de plancher* il est exigé une place de stationnement supplémentaire (stationnement visiteur) par tranche de 200 m² de surface de plancher sur les parties communes.

2.2. Commerces :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher* entamée.

2.3. Hôtels et restaurants :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place par chambre.

2.4. Etablissements artisanaux, bureaux, services :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.

3. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définies par l'arrêté interministériel du 20 février 2012, à savoir, notamment :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables ;

5. Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;

6. <u>Adaptations du règlement :</u>

6.1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;

6.2. De plus, pour les logements locatifs aidés par l'Etat, d'autres dispositions pourront être admises lorsqu'une étude précise montre l'impossibilité d'aménager les places ou de participer à leur aménagement.

<u>ARTICLE 1AU13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS</u>

1. <u>Espaces libres - Plantations :</u>

1.1. <u>Espaces de pleine terre :</u>

- Hors secteur 1AUc 30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre, jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu ;
- En secteur 1AUc 15% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné ou aménagés éventuellement en aire de jeu ;
- Les aires de stationnement doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige* pour quatre emplacements.

1.2. <u>Espaces verts collectifs* :</u>

Pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 1AUc :

1.2.1. Dans les opérations ensemble un ou des espaces collectifs seront aménagés. Ces espaces verts collectifs seront situés aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier ou une articulation avec la ville. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

D'autres caractéristiques peuvent toutefois être acceptées si elles répondent au vue d'un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

1.2.2. Dans les opérations d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat s'inscrivant sur une unité foncière supérieure à 5.000 m² et supérieur à plus de 10 logements (ou à défaut d'indentification du nombre de logements supérieurs à 800m² de surface de plancher*), il doit être créé un espace vert collectif planté. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5% de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m².

Si ces espaces verts collectifs pourront être répartis sur l'opération ils ne pourront être inférieurs à 300 m² par unité.

2. <u>Pour le secteur* 1AUc uniquement :</u>

Une bande au moins égale à 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 4 sera plantée.

<u>Cette bande pourra être ramenée à 2.5m de large si le projet présente une plus grande qualité paysagère grâce à :</u>

- La réalisation d'une bande de places de stationnement plantée à raison d'un arbre pour 4 emplacements ;
- Dans le cas de places de stationnement enherbés.

3. <u>Plantations existantes :</u>

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

4. <u>Ecrins végétaux :</u>

Sur les parcelles en limite avec les zones* A, N, et UE, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle, ou entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat.

Les dépôts de résidus et de déchets autorisés, ainsi que les aires de stockage doivent être masqués par des haies végétales.

5. Les <u>aires de stationnement</u> doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige* pour quatre emplacements.

<u>ARTICLE 1AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</u>

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AU0 ET AUE0

« Cette zone comprend des terrains non aménagés, qui seront fermés à l'urbanisation car ils ne sont pas équipés, ou dont les réseaux sont en capacité insuffisante pour desservir la zone.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par simple modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone AUE 0 correspond aux secteurs futurs à vocation d'activité. »

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE AU01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations de toute nature hormis celles autorisées à l'article AU0 2.

ARTICLE AU02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les aménagements, extensions, et annexes* des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'existant ;
- Les constructions et installations si elles respectent :
  - La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Sécheresse » ;
  - La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Inondation », pour les secteurs concernés ;
  - Les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes* aux trois conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la sécurité technique des établissements (et du matériel) ;
  - dans la limite de 80 m² de surface de plancher* ;

- à condition qu'elles soient intégrées au sein du volume principal du bâtiment d'activités existant à la date d'approbation du PLU.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
- Les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisées et seuls les articles 3, 4, 6, 7, 10 et 13 leur seront applicables.

ARTICLE AU03 : ACCES* ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

ARTICLE AU04 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **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 ;**

2. **Réseau d'alimentation en eau :**

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

   Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

   En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3. **Réseau d'assainissement :**

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

   3.1. Eaux usées

   Toute construction ou installation 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 d'assainissement de Toulouse Métropole.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

- Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole ;
- En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur ;
- Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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.

3.2. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

4. Réseaux divers :

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes* isolées, doivent être aménagés en souterrain ;

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions ;

4.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE AU05 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AU06 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions et annexes* des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

ARTICLE AU07 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPAPATIVES

Les extensions et annexes* des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

ARTICLE AU08 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU09 : EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AU010 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE AU011 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

ARTICLE AU012 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE AU013 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU014 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

« La zone A correspond aux espaces agricoles, cultivés ou non.

La zone A comprend deux secteurs :

- *Secteur Ab : habitations et bâtiments existants au sein des espaces agricoles, non liés à l'activité agricole, pour lesquels seule l'extension, la création d'annexes et de piscines sont autorisés.*
- *Zone Aj : secteur sur lequel un projet de jardins familiaux est soutenu par la collectivité. »*

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Sont interdites les constructions et installations de toute nature hormis celles autorisées à l'article 2.**
2. **Est également interdit la démolition du bâtiment identifié sur le document graphique (secteur de Marquisat, en application de l'article L.123-1-5-III,2°.**

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

1. **Les constructions et installations si elles respectent :**
   - La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Sécheresse » ;
   - La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Inondation », pour les secteurs concernés ;
   - Les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés.

2. **Dans la zone* A :**

   2.1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ;

2.2. Les constructions et installations à usage d'habitat, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole, et implantées à proximité directe des bâtiments d'exploitation ;

2.3. Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;

2.4. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des champs photovoltaïques et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2.5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : ces ouvrages sont alors autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;

2.6. En application de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme, la construction identifiée sur le plan de zonage devra être sauvegardée, pour son intérêt patrimonial. Les travaux et aménagement devront respecter les caractéristiques architecturales du bâti.

3. Dans le secteur* Ab :

3.1. L'aménagement et la restauration des constructions existantes ;

3.2. L'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 35 % de la surface de plancher* de l'existant et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* totale ;

3.3. La création et l'extension d'annexes à l'habitat* et de piscines, à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale ;

3.4. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des champs photovoltaïques.

4. Dans le secteur* Aj :

Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'un projet de jardins familiaux, y compris les installations techniques, dans la limite maximale de 600 m² de surface de plancher* sur l'ensemble du secteur*.

ARTICLE A3 : ACCES* ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Aucun nouvel accès* ou transformation d'accès* (si changement de destination*) ne sont autorisés sur les RD.

La réalisation et la modification des accès* sur les routes Départementales devront être soumises au gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **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.**

2. **Réseau d'alimentation en eau :**

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

   En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3. **Réseau d'assainissement**

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

   3.1. Eaux usées :

   En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé :

   - Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole ;
   - En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur ;
   - Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

   3.2. Eaux pluviales :

   D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

4. Réseaux divers :

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes* isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et aux emprises publiques :

- Par rapport à l'Autoroute A 62, les constructions doivent être implantées à un minimum de 100 m de l'axe de la voie. Toutefois, cette distance* sera ramenée à 75m pour le secteur* Aj ;
- Par rapport aux autres Routes Départementales, les constructions doivent être implantées à un minimum de 25 m de l'axe de la voie ;
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, les constructions doivent être implantées au minimum à 6 m de l'emprise de toutes les voies. Toutefois, dans le secteur* Aj, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement* de l'emprise publique, soit avec un retrait minimum de 3m.

2. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus, peuvent être demandées pour des motifs de sécurité, ou autorisées à titre exceptionnel dans les cas suivants :

- pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

ARTICLE A7 : 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 3 mètres.

Toutefois, dans le secteur* Aj, l'implantation en limite séparative est autorisée.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu' au niveau supérieur de la sablière*, ou sur l'acrotère* pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel*, au droit de la construction.

2. Hauteur :

2.1. Pour l'ensemble de la zone* A, à l'exception du secteur Aj :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 10 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère* ;
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère*.

2.2. Pour le secteur* Aj:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres sur sablière* ou sur l'acrotère.

2.3. Pour l'ensemble de la zone* :

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), à condition qu'elles n'augmentent pas la hauteur initiale, ainsi que pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, ainsi que pour les silos.

3. Adaptations de la règle :

Des dépassements peuvent être autorisés pour les éléments techniques.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les annexes* (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Toitures :

Les panneaux solaires, serres, vérandas, devront s'harmoniser avec l'aspect général du bâti.

3. Parements extérieurs:

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants environnants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération ancienne.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4. Eléments techniques dans le secteur Ab* :

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation et à la climatisation seront implantés sur des façades non visibles depuis l'espace public.

La limitation de l'impact visuel des paraboles sera recherchée (en préférant des tons en adéquation avec le support (façade, toiture) et des dimensions réduites).

5. Pour les constructions à usage agricole :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert, et les imitations de matériaux sont interdits.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1. Abords des ruisseaux et fossés mères :

Il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur d'une bande de 4m comptée à partir de la crête de la berge des ruisseaux ou fossés mères et ce pour permettre le passage des engins d'entretien.

2. Haies végétales et plantations :

D'une manière générale, les haies végétales préconisées devront être à base de mélange d'arbustes choisis parmi les espèces locales.

Les plantations d'arbres devront également privilégier les espèces locales.

Pour le secteur* Aj : Une haie dense devra être constituée sur les côtés Est, Nord-est et Sud-est, afin d'intégrer le projet dans son environnement et de limiter les nuisances sonores.

ARTICLE A14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

« La zone N correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune.

Elle correspond aux masses boisées de la commune (coteaux, bois de Clauzet), ainsi qu'aux abords des ruisseaux (…)

Cette zone comprend plusieurs secteurs. :

- *Le secteur NL englobe les espaces à dominante de loisirs et de plein air de la commune. Ces espaces sont généralement peu construits et ne sont pas voués à accueillir de nouvelles constructions : il s'agit de la partie Nord du Parc de Xéraco, et de la base de loisirs ;*
- *Le secteur Np correspond à des secteurs d'équipements publics de plein air, existants ou projetés. Ces espaces ne sont pas voués à accueillir des bâtiments publics. Il s'agit de la station d'épuration, et de l'emplacement prévu pour des espaces de stationnement et de plein air au Sud de la ville, et du cimetière. »*

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2. Sont interdites les constructions et installations de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan de zonage.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations si elles respectent :

- La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Sécheresse » ;
- La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Inondation », pour les secteurs concernés ;
- Les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : ces ouvrages sont alors autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
- Les installations classées à condition que ce soit des extensions des installations classées existantes, ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouvertes au public dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dans les secteurs* NL :

Les constructions à condition qu'elles soient directement nécessaires pour le fonctionnement des aires de loisirs (vestiaires, sanitaires, etc…) et dans la limite de 200m² de surface de plancher* par secteur.

2.3. Dans les secteurs* Np :

L'extension des constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif existants et les constructions, dans la limite de 200m² de surface de plancher* par secteur*, à condition qu'elles soient directement nécessaires pour le fonctionnement des aires de loisirs (vestiaires, sanitaires, etc…), et des activités existantes dans la zone.

ARTICLE N3 : ACCES* ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès* et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Aucun nouvel accès* ou transformation d'accès* (si changement de destination*) ne sont autorisés sur les RD.

La réalisation et la modification des accès* sur les routes Départementales devront être soumises au gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **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 ;**

2. **Réseau d'alimentation en eau :**

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

   En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3. **Réseau d'assainissement :**

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

   3.1. Eaux usées :

   Toute construction ou installation 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 d'assainissement de Toulouse Métropole.

   En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

   Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

   En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

   Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

   3.2. Eaux pluviales :

   D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

4. Réseaux divers :

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes* isolées, doivent être aménagés en souterrain ;

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions ;

4.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) existantes ou projetées et aux emprises publiques :

- Par rapport à l'Autoroute A 62, les constructions doivent être implantées à un minimum de 100 m de l'axe de la voie ;
- Par rapport aux autres Routes Départementales, les constructions doivent être implantées à un minimum de 25 m de l'axe de la voie ;
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, les constructions doivent être implantées au minimum à 6 m de l'emprise de toutes les voies.

2. **Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus, peuvent être demandées pour des motifs de sécurité, ou autorisées à titre exceptionnel dans les cas suivants :**

   - Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
   - Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra 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.

Des implantations différentes ne correspondant pas au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement, d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

1. **Conditions générales :**

   Les constructions doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

   Les annexes* (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. **Toitures :**

   Les panneaux solaires, serres, vérandas, devront s'harmoniser avec l'aspect général du bâti.

3. Parements extérieurs:

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants environnants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération ancienne.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3. Abords des ruisseaux et fossés mères :

Il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur d'une bande de 4m comptée à partir de la crête de la berge des ruisseaux ou fossés mères et ce pour permettre passage des engins d'entretien.

4. Haies végétales et plantations

D'une manière générale, les haies végétales préconisées devront être à base de mélange d'arbustes choisis parmi les espèces locales.

Les plantations d'arbres devront également privilégier les espèces locales.

ARTICLE N14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

CHAPITRE 3

LEXIQUE

LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT[1]

Les définitions figurant dans le présent chapitre sont applicables de façon uniforme dans tous les articles du règlement. Elles sont, en règle générale, repérées dans le texte par un symbole (*).

ABRI DE JARDIN :

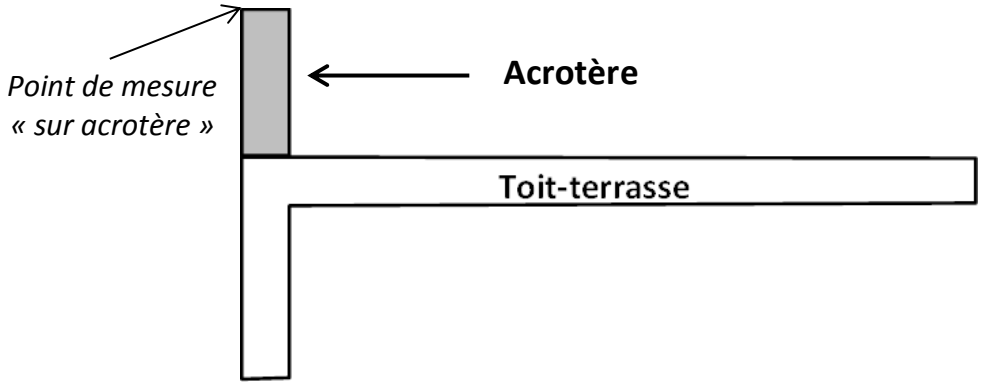
Local destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Un tel usage exclut toute affectation d'habitation ou d'activité.

ACCES :

L'accès, pour les véhicules motorisés, est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La côte de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.



ALIGNEMENT :

Juridiquement, l'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

[1] En cas de divergences d'écriture, par nature non prévues, les dispositions du règlement prévalent sur le présent lexique.

Dans le présent règlement, sauf disposition contraire, le terme d'alignement est employé pour désigner indifféremment :

- La limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- La limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- La limite d'un emplacement réservé* figurant au règlement graphique, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

ANNEXES (BATIMENT, LOCAL) :

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale dont elle est un accessoire (reliée ou non à la construction principale) et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- Etre affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin*, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles, atelier non professionnel, etc.

ARBRES DE HAUTE TIGE :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,8 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

CLOTURE :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur des limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux : habitation, commerce, artisanat, etc.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS, VIS-A-VIS DES LIMITES SEPARATIVES OU DES EMPRISES PUBLICS :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis ou de la limite séparative, non compris les éléments de modénature (décors en façade), les débords de toiture dans la limite de 50 cm, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

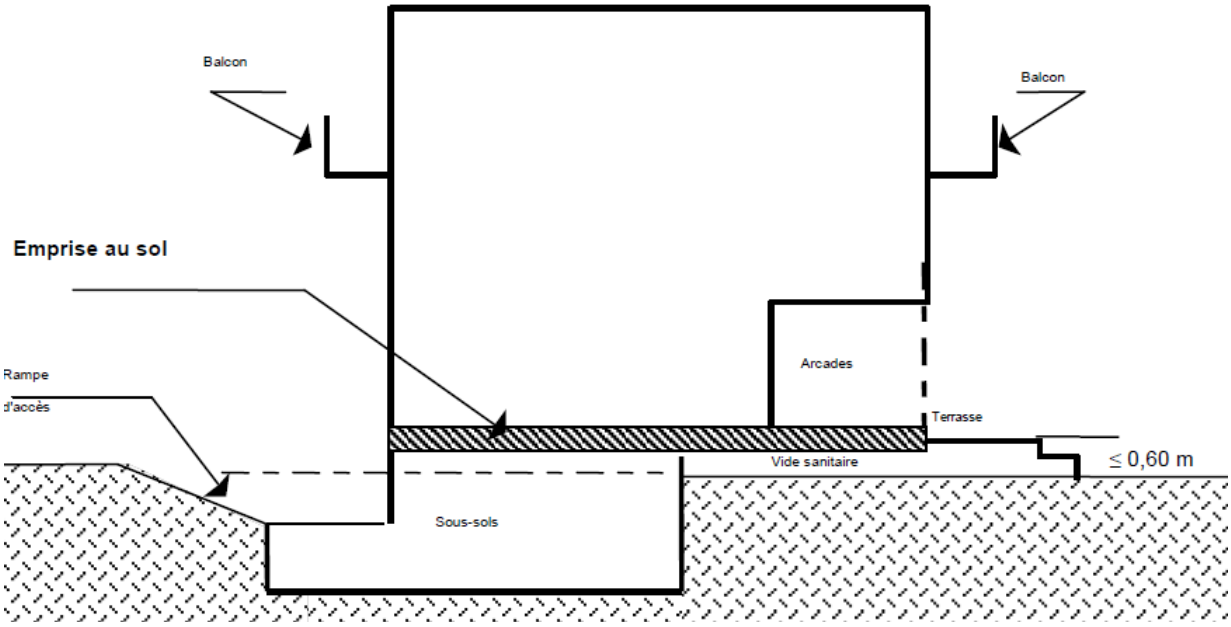
EMPLACEMENT RESERVE :

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur la liste des emplacements réservés.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes*, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.



Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement*. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus, etc.).

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des Espaces Boisés dit Classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé, etc.) à conserver, à protéger, ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, etc.). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

ESPACE DE PLEINE TERRE :

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol (hors réseaux).

Les espaces de pleine terre regroupent indistinctement les espaces verts collectifs et privatifs.

ESPACES VERTS COLLECTIFS :

Les « espaces verts collectifs » excluent les espaces privatifs. Ils sont donc des espaces ouverts et accessibles. Ils devront être plantés et/ou aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisées pour le voisinage. Il conviendra ainsi de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les surfaces dédiées à la gestion des eaux de pluies et de ruissellement pourront être assimilées aux espaces verts collectifs uniquement si elles permettent d'allier plusieurs fonctionnalités (aires de repos, aires de jeux, lieu de promenade, etc.) et si elles sont traitées de manière paysagère. Dans le cas contraire, les surfaces dédiées à la gestion des eaux de pluies et de ruissellement seront exclues de la surface des espaces verts collectifs imposée par le règlement du PLU.

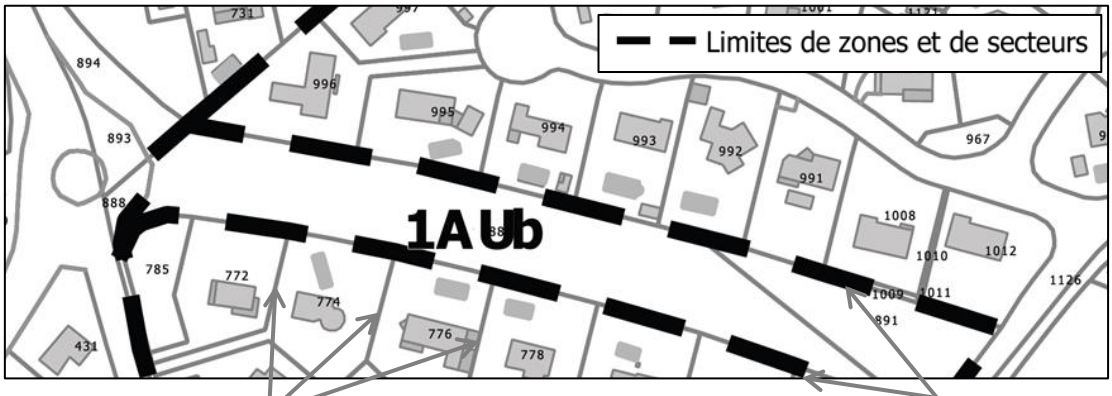
LIMITE SEPARATIVE :

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

LIMITE SEPARATIVE DES ZONES ET SECTEURS LIMITROPHES :

Le règlement identifie dans certains cas la limite séparative des « zones et secteurs limitrophes ». Celles-ci visent à différencier les limites de zones et secteurs identifiées au règlement graphique des limites séparatives « traditionnelles » et ont pour objectif de mieux prendre en compte les différences entre certaines vocations du territoire : économie, habitat pavillonnaire, etc.

A titre d'exemple :



Limites séparatives
(hors limites de zones et secteurs)

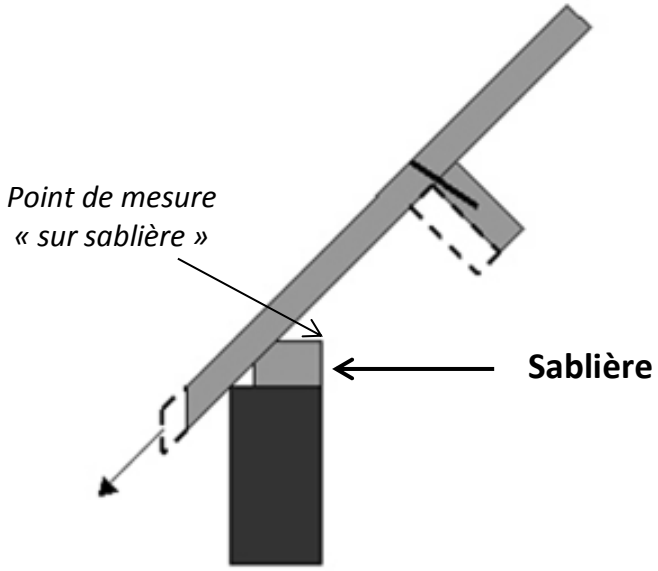
Limites séparatives
des zones et secteurs limitrophes

MUR DE SOUTENEMENT :

Un mur de soutènement (ou mur de retenues de terre**)** a pour objet et effet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur les terrains situés en contrebas.

SABLIERE :

Poutre horizontale venant en appui sur les murs et sur laquelle repose le reste de la charpente.



SECTEUR :

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone* auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone*, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des constructions sera différente de celle de la zone* UA).

SURFACE DE PLANCHER :

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,8 mètres calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

SURFACE DE VENTE :

Il s'agit des espaces affectés :

- A la circulation de la clientèle pour effectuer des achats ;
- A l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Au paiement des marchandises ;
- A la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- Les locaux techniques ;
- Les réserves ;
- Les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- Les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente ;
- Les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.

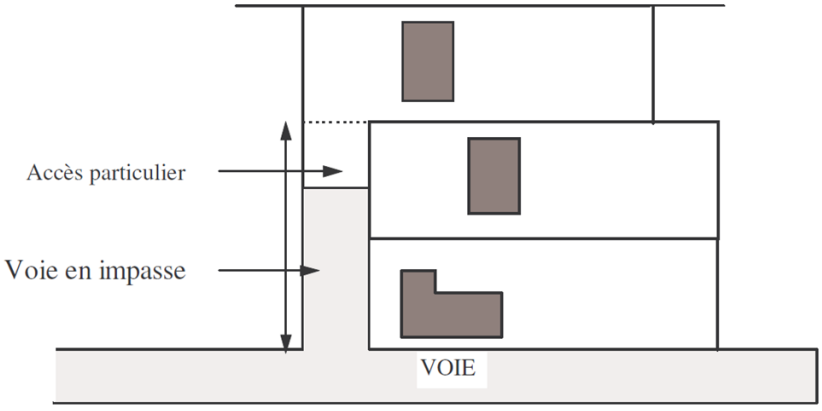
TERRAIN NATUREL :

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

VOIE EN IMPASSE :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès* à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit aménagée ou non.

La longueur des voies en impasse et des accès* particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc.).



ZONAGE :

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone* est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, UB, N, etc.).

ZONE :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UB, N, etc.).