

Bruguières

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

Plan Local d'Urbanisme

REVISION GENERALE

4 - Pièces réglementaires

4-1 – Règlement écrit

PLU approuvé par DCC du 27/06/2013

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 3
1- CHAMP D'APPLICATION 3
2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 3
3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 4
4- ORGANISATION DU REGLEMENT 4
5- ADAPTATIONS MINEURES 5
6- OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF 5
7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE 5
8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 6
Chapitre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 7

Z O N E UA 8

Z O N E UB 20

Z O N E UC 32

Z O N E UE 44

Z O N E UP 56

Z O N E 1AU 62

Z O N ES AU0 et AUE0 76

ZONE A 81

ZONE N 88

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 26 juillet 2000 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 UA, UAa, UAc comprenant les sous-secteurs UAc1, UAc2 et UAc3
- la zone UB, comprenant les secteurs UB, UBc
- la zone UC comprenant les secteurs UC et UCa,
- la zone UE, comprenant les secteurs UE, UEa, UEb
- la zone UP,

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU comprenant les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd
- la zone AU0 comprenant les secteurs AU0 et AUE0

ZONE AGRICOLE :

- la zone A. comprenant les secteurs A, Ab et Aj

ZONE NATURELLE :

- la zone N comprenant les secteurs N, 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 L123-1-5 16°,
- Des espaces identifiés en application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

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 : le coefficient d'occupation des sols

5- ADAPTATIONS MINEURES

4.1 : 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).

4.2 : 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.
Dans les zones U et AU, seuls les articles 6,7 et 11 de ces zones leur sont applicables.
Dans les zones A et N, seuls les articles 2, 6, 7,11 leur sont applicables.

7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction afférente à la prise en compte de la préservation des champs d'expansion des crues, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée à condition que la construction nouvelle ne soit pas moins conforme que la construction avant sinistre aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone concernée;
La surface de plancher du bâtiment reconstruit ne pourra excéder celle du bâtiment avant sinistre si elle était supérieure à la surface de plancher maximale autorisée par le règlement de la zone concernée.

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

Z O N E UA

Extrait du rapport de présentation :
« 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. »

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

1.1 Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.
1.2 Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité.
1.3 Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale,
1.4 L'ouverture et l'exploitation des carrières,
1.5 Les dépôts de véhicules non liés à une activité,
1.6 Les constructions à usage :
- industriel,
- agricole et d'élevage,

1.7 Les constructions à usage
- d'artisanat, hormis celles autorisées à l'article 2
- d'entrepôt, hormis celles autorisées à l'article 2

1.8 Les installations classées hormis celles autorisées à l'article 2

ARTICLE UA 2 - 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 7°

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 »,
- 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 7° 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 UA3 - 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 Voies ouvertes à la circulation publique

Les voient 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 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 non ouvertes à la circulation publique

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens 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 équipements publics, 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 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 UA 6 - 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 et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées

1.1 Dans le secteur UA

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 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.

2. Des implantations différentes pourront être admises

- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent. Ceux-ci devront être implantés soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un retrait au moins égal à 3m.
- 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 UA 7 - 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 le secteur UA

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 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.

L'implantation en limite est admise :

∗ pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

∗ pour les constructions s'adossant à une construction existante de hauteur au moins équivalente, dans la limite du bâti existant.

2. Dans le secteur UAa

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.

L'implantation en limite est admise :

∗ pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

∗ pour les constructions s'adossant à une construction existante de hauteur au moins équivalente, dans la limite du bâti existant.

3. Secteur UAc.

3.1 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 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 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 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 équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent. Dans ce cas, ils pourront être implantés soit sur la limite séparative, soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur telle que définie à l'article 10 et au minimum de 3m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à 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 UA, UAa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

2.2 Pour le secteur UAc

.2.2.1. Secteur UAc1

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

.2.2.2. Secteurs UAc2 et UAc3

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

ARTICLE UA 11 - 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 :

2.1 Dans le secteur UA :

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 de 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'harmonier avec l'aspect général du bâti.

3. Parements extérieurs :

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traitées 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 :

4.1 Dans le secteur UA et le secteur UAc :

Les clôtures en limite d'emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur de 0.60m à 1.00mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire-voie. La hauteur totale maximale sera de 1.80 m ;
- Soit d'un mur toute hauteur de 1,80 m.

Les murs et soubassements de clôture devront être enduits dans des tons similaires à ceux de la façade.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'une clôture simple (grille ou grillage) d'une hauteur maximale de 1.80m.
- soit d'un muret surmonté ou non par un dispositif à claire-voie. La hauteur totale maximale sera de 1.80 m ;
- Soit d'un mur toute hauteur de 1,80 m.

Les murs et soubassements de clôture devront être enduits dans des tons similaires à ceux de la façade.

4.2 Dans le secteur UAa :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une clôture simple (grille ou grillage) d'une hauteur maximale de 1.80m.
- soit d'un mur d'une hauteur de 0.60m à 1.00mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire-voie. La hauteur totale maximale sera de 1.80 m ;
- Soit d'un mur toute hauteur de 1,80 m.

Les murs et soubassements de clôture devront être enduits dans des tons similaires à ceux de la façade.

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).

6. Bâtiments et équipements publics :

Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toutes les constructions, il est exigé :

1. Habitations :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher entamée.
Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

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.
Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

3. Hôtels et restaurants :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher entamée avec d'une place par chambre.
Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

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.
Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

5. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définis 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.

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

7. 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.

8. Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle

9. Adaptations du règlement :

9.1 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.

9.2 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 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. 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 UA14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

Z O N E UB

Extrait du rapport de présentation :
« 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. »

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

1.1 Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.
1.2 Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité.
1.3 Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale,
1.4 L'ouverture et l'exploitation des carrières,
1.5 Les dépôts de véhicules non liés à une activité,
1.6 Les constructions à usage :
- industriel,
- agricole et d'élevage,

1.7 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

1.8 Les installations classées hormis celles autorisées à l'article 2

ARTICLE UB 2 - 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 7°

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 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 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).

ARTICLE UB 3 - 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 Voies ouvertes à la circulation publique

Les voient 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 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 non ouvertes à la circulation publique

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens 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 équipements publics, 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 UB 4 - 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 présent dans les annexes sanitaires du PLU. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service 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 UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UB 6 - 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 et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées

1.1 Constructions:

Par rapport à l'emprise publique, toute construction doit être implantée avec un retrait égal ou supérieur à 6m, hormis le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles, où se retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

1.2 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 (Avenue du Gamouna, rue de la Briqueterie, RD4, Avenue du Bruguet, RD 59, 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
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, et s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain.
- 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: dans ce cas, l'implantation devra présenter une harmonie avec les constructions riveraines, et ne pas compromettre la cohérence de la façade urbaine la plus noble. Le retrait par rapport à l'une des voies pourra être ramené à 3m.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent. Ceux-ci devront être implantés soir à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un retrait au moins égal à 3m.
- 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 UB 7 - 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, non compris 0.50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.**

   Toutefois, l'implantation en limite est admise :

   ∗ pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

   ∗ pour les constructions s'adossant à une construction existante de hauteur au moins équivalente, dans la limite du bâti existant.

2. **Pour les annexes à l'habitat**

   La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée :

   - soit en limites séparatives, à condition que leur hauteur soit inférieure à 2.50 mètres sous sablière ou à l'acrotère avec une tolérance de 1 mètre pour le pignon

     Pour chacune, le linéaire en limite séparative sera de 10m maximum ; et de 15m si l'annexe jouxte deux parcelles.
   - 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 UB 8 - 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 UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. **Définition de la hauteur**
   La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à 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 sous sablière ou à l'acrotère.
   La hauteur des bâtiments et équipements publics ne pourra excéder 9 m mètres sous sablière ou à l'acrotère.

3. **Adaptations de la règle**
   Des dépassements peuvent être autorisés :

- Dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.
- Pour les éléments techniques nécessités par l'activité.

ARTICLE UB 11 - 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'harmonier avec l'aspect général du bâti.

3. Parements extérieurs :

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traitées 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 :

Les clôtures doivent être constituées :
- Soit d'une clôture simple (grille ou grillage) d'une hauteur maximale de 1.80m.
- soit d'un mur d'une hauteur de 0.60m à 1.00mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire-voie. La hauteur totale maximale sera de 1.80 m ;
- Soit d'un mur toute hauteur de 1,80 m.

Les murs et soubassements de clôture devront être enduits 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.

Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

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).

6. Bâtiments et équipements publics :

Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toutes les constructions, il est exigé :

1. Habitations :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 70 m² de surface de plancher entamée.

Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

2. Commerces :

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

Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

3. Hôtels et restaurants :

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

Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

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.

Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

5. 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.

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

7. 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.

8. Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle

9. Adaptations du règlement :

9.1 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.

9.2 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 UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Espaces libres - Plantations :

- 10 % 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.

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, N, 2AU

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.

4. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Sur chaque opération, un ou des espaces collectifs seront aménagés. Ces placettes seront situées 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 être acceptées si elles répondent au vue d’un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l’espace collectif.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. **Le Coefficient d’Occupation des Sols est fixé à 0.40.**
2. **Pour les commerces, locaux à usage d'artisanat, de bureau et de service, il est fixé à 0,50.**
3. **Le COS ne s’applique pas aux bâtiments et équipements publics.**

Z O N E UC

Extrait du rapport de présentation :
« 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. »

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

1.1 Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.
1.2 Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité.
1.3 Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale,
1.4 L'ouverture et l'exploitation des carrières,
1.5 Les dépôts de véhicules non liés à une activité,
1.6 Les constructions à usage :
- industriel,
- agricole et d'élevage,

1.7 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

1.8 Les installations classées hormis celles autorisées à l'article 2.
1.9 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 UC 2 - 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 7°

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 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 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 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).

ARTICLE UC 3 - 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 Voies ouvertes à la circulation publique

Les voient 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 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 non ouvertes à la circulation publique

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens 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 équipements publics, 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 UC 4 - 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 UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UC 6 - 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 et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées

1.1 Constructions :

Par rapport à l'emprise publique, toute construction doit être implantée avec un retrait égal ou supérieur à 6m, hormis le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles, où se retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

1.2 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 (RD 4, RD 77, 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
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, et s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain.
- 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: dans ce cas, l'implantation devra présenter une harmonie avec les constructions riveraines, et ne pas compromettre la cohérence de la façade urbaine la plus noble. Le retrait par rapport à l'une des voies pourra être ramené à 3m.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent. Ceux-ci devront être implantés soir à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un retrait au moins égal à 3m.
- 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 UC 7 - 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, non compris 0.50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.**

Toutefois, l'implantation en limite est admise :

∗ pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

∗ pour les constructions s'adossant à une construction existante de hauteur au moins équivalente, dans la limite du bâti existant.

2. **Pour les annexes à l'habitat**

La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée :

- soit en limites séparatives, à condition que leur hauteur soit inférieure à 2.50 mètres sous sablière ou à l'acrotère avec une tolérance de 1 mètre pour le pignon

  Pour chacune, le linéaire en limite séparative sera de 10m maximum ; et de 15m si l'annexe jouxte deux parcelles.
- 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 UC 8 - 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 UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à 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 sous sablière ou à l'acrotère.

La hauteur des bâtiments et équipements publics ne pourra excéder 9 m mètres sous sablière ou à l'acrotère.

3. Adaptations de la règle

Des dépassements peuvent être autorisés :

- Dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.
- Pour les éléments techniques nécessités par l'activité.

ARTICLE UC 11 - 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'harmonier 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 :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une clôture simple (grille ou grillage) d'une hauteur maximale de 1.80m.
- soit d'un mur d'une hauteur de 0.60m à 1.00mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire-voie. La hauteur totale maximale sera de 1.80 m ;
- Soit d'un mur toute hauteur de 1,80 m.

Les murs et soubassements de clôture devront être enduits 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.

Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

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).

6. Bâtiments et équipements publics :

Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toutes les constructions, il est exigé :

1. Habitations :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 70 m² de surface de plancher entamée.
Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

2. Commerces :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher entamée.
Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

3. Hôtels et restaurants :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher entamée avec d'une place par chambre.
Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

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.
Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

5. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définis 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.

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

7. 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.

8. Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle

9. Adaptations du règlement :

9.1 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.

9.2 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 UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Espaces libres - Plantations :

* 20 % 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.

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, N, 2AU

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.

4. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Sur chaque opération, un ou des espaces collectifs seront aménagés. Ces placettes seront situées 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 être acceptées si elles répondent au vue d’un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l’espace collectif.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. **Pour la zone UC: le Coefficient d’Occupation des Sols est fixé à 0.25.**
2. **Pour le secteur UCa : le COS est fixé à 0,15. Pour les constructions desservies par l’assainissement collectif, le COS est fixé à 0,25.**
3. **Le COS ne s’applique pas aux bâtiments et équipements publics.**

Z O N E UE

Extrait du rapport de présentation :
« 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 »

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

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

2. Dans tous les secteurs:

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 UE 2 - 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 7°

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

2.1 Dans tous les secteurs :

- 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).

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
  - à 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 7° 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 UE 3 - 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 voient 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 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 non ouvertes à la circulation publique

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens 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 équipements publics, 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 UE 4 - 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 UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UE 6 - 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 et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées

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 équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine 1'imposent. Ceux-ci devront être implantés soir à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un retrait au moins égal à 3m.

- 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 UE 7 - 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 UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à 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 des constructions ne peut excéder 10 mètres à la sablière et 12 mètres toitures comprises.
Les dépassements sont autorisés pour les éléments techniques liés à l'activité.

ARTICLE UE 11 - 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'harmonier avec l'aspect général du bâti.

6. Clôtures :

Les clôtures en façade sur le chemin des pierres, sur l'Impasse de Toulouse et sur la rive Est de la RD 4 seront constituées d'un treillis soudé de couleur blanche, 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.

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.

Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

7. Enseignes :

Elles seront intégrées au bâtiment d'activité. Elles ne pourront dépasser le sommet du bâtiment de plus de 1 mètre.

8. Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toutes les constructions, il est exigé :

1. Habitations :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 70 m² de surface de plancher entamée.
Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

2. Commerces :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher entamée.
Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

3. Hôtels et restaurants :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher entamée avec d'une place par chambre.
Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

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.
Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

5. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définis 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.

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

7. 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.

8. Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle

9. Adaptations du règlement :

9.1 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.

9.2 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 UE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Plantations

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'A 62 : 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, 2AU, 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, 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.

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

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

Z O N E UP

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

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 UP 2 - 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 7°

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 d'équipements publics.

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

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement soit à 3m minimum de l'emprise publique.

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 UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - 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'à 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 sous sablière ou à l'acrotère.

3. **Adaptations de la règle**
   Des dépassements peuvent être autorisés :
   - Pour les éléments techniques nécessités par l'activité.

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 :**
   Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

   Il sera recherché une transparence dans les différents types de clôture employés, pour que les équipements participent à l'urbain.

ARTICLE UP12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE UP 13 - 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

Non règlementé

Z O N E 1AU

Extrait du rapport de présentation :
« 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 secteurs1AUb 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 secteurs1AUd, dit « de Gamouna », correspond au secteur situé avenue du Gamouna, voué à une urbanisation d'ensemble à dominante résidentielle. »

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

1.1 Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.
1.2 Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité.
1.3 Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale,
1.4 L'ouverture et l'exploitation des carrières,
1.5 Les dépôts de véhicules non liés à une activité,
1.6 Les constructions à usage :
- industriel,
- agricole et d'élevage,

1.7 Les installations classées hormis celles autorisées à l'article 2
1.8 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

1.9 Dans le secteur 1AUc, les constructions à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article 2

ARTICLE 1AU 2 - 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 7°

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 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 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
- à 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.

ARTICLE 1AU 3 - 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, il est interdit de se connecter au giratoire RD4/RD 77

1.6 Pour les secteurs 1AUa et 1AUc, une seule connexion sécurisée sur la RD 4 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 Voies ouvertes à la circulation publique

Les voient 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 non ouvertes à la circulation publique

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

2.4 Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

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

2.5 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 1AU 4 - 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 présent dans les annexes sanitaires du PLU. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service 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 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE 1AU 6 - 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 le secteur 1AU :**

Par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur telle que définie à l'article 10 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,
- soit avec un retrait minimum de 5m.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur telle que définie à l'article 10 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 et emprises publiques :

Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur telle que définie à l'article 10 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 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 et emprises publiques :

Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur telle que définie à l'article 10 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 :

- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, et s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain.
- 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 1AU 7 - 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 internes aux secteurs:

- 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 externes au secteur

.1.2.1. Pour le secteur 1AU, 1AUa, 1AUb et 1AUd:

Les constructions peuvent s'implanter 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.

L'implantation en limite est admise :

∗ pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 5 mètres au faîtage et 3.5 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

∗ pour les constructions s'adossant à une construction existante de hauteur au moins équivalente, dans la limite du bâti existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à 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

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

Pour le secteur 1AUc,

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

3. Adaptations de la règle

Des dépassements peuvent être autorisés :

- Dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.
- **Pour les éléments techniques nécessités par l'activité.**

4. Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AU 11 - 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'harmonier 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, à l'exception du secteur 1AUc :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une clôture simple (grille ou grillage) d'une hauteur maximale de 1.80m.
- soit d'un mur d'une hauteur de 0.60m à 1.00mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire-voie. La hauteur totale maximale sera de 1.80 m ;
- Soit d'un mur toute hauteur de 1,80 m.

Les murs et soubassements de clôture devront être enduits 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.

Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

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).

6. Bâtiments et équipements publics :

Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toutes les constructions, il est exigé :

1. Habitations :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 70 m² de surface de plancher entamée.
Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

2. Commerces :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher entamée.
Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

3. Hôtels et restaurants :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher entamée avec d'une place par chambre.
Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

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.
Un maximum de 1 place de stationnement par tranche de 17 m² de surface de plancher.

5. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définis 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.

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

7. 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.

8. Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle

9. Adaptations du règlement :

9.1 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.

9.2 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 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Espaces libres - Plantations :

* 10 % 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.

2. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble, pour tous les secteurs à l'exception du secteur 1AUc:

Sur chaque opération, un ou des espaces collectifs seront aménagés. Ces placettes seront situées 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 être acceptées si elles répondent au vue d'un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

3. Pour le secteur 1AUc uniquement

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

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

- 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

4. 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.

5. Ecrins végétaux

Sur les parcelles en limite avec les zones A, N, 2AU, 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, 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.

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

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

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

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.40.

2. Pour les secteurs 1AUc

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.50.

3. Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Z O N ES AU0 ET AUE0

Extrait du rapport de présentation :
« 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. »

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1.1 Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

1.2 Les aménagements, extensions, et annexes des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'existant.

1.3 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.

1.4 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.

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 AU0 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AU0 6 - 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 AU0 7 - 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 AU0 8 À ARTICLE AU09

Non réglementé.

ARTICLE AU0 10 – 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 AU0 11 - 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 AU0 12 À ARTICLE AU0 13

Non réglementé.

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0.

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :
« 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. »

ARTICLE A 1 - 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 123-1-5-7°.**

ARTICLE A 2 - 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 le secteur 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.

2.5 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

2.6 En application de l'article L 123-1-5 7° 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 :

4.1 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 soumis au gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - 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 A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

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

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

- 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 A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
Toutefois, dans le secteur Aj, l'implantation en limite séparative est autorisée.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. **Hauteur :**

Pour les secteurs A et Ab :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Pour le secteur Aj:

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

Pour tous les secteurs :
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.

ARTICLE A 11 - 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'harmonier avec l'aspect général du bâti.

3. Parements extérieurs:

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traitées 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 A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - 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 A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :
« 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 a 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. »

ARTICLE N 1 - 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 N 2 - 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.

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

2.1 Dans tous les secteurs :

- 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 ou d'intérêt collectif et 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 implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 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.
- Les terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouvertes au public,

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 équipements publics 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 N 3 - 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 soumis au gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N 4 - 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 N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

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

- 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 N 7 - 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 N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE N 11 - 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'harmonier avec l'aspect général du bâti.

3. Parements extérieurs:

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traitées 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 N 12 - STATIONNEMENT

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

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

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés 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 N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.