

Gagnac-sur-Garonne

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

Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS en PLU
approuvée par DCC du 27/06/2013

4 – Pièces réglementaires

4.1. Règlement écrit

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

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GAGNAC-SUR-GARONNE.

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

1 - Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public)

- R.111-2 : relatif à la salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : relatif à la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques
- R.111-15 : relatif à la préservation de l'environnement
- R.111-21 : relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel

2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.

3 - Les périmètres visés à l'article R-123-13, notamment

- Le DPU simple (Droit de Préemption Urbain) s'applique sur toutes les zones U du territoire communal, institué par délibération du Conseil de Communauté du 27 juin 2013.
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels les prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L-571-10 du Code de l'Environnement.

4 - Les règles de prévention relatives à la protection de la nature.

- Z.N.I.E.F.F. de type I de la « Garonne de Montrejeu jusqu'à Lamagistère» dite de 2ème génération, qui ne confère pas de protection règlementaire à la zone concernée, mais une prise en compte est nécessaire dans tout projet d'aménagement.
- Z.N.I.E.F.F. de type I de « l'Aussonnelle et Rives » dite de 2ème génération, qui ne confère pas de protection règlementaire à la zone concernée, mais une prise en compte est nécessaire dans tout projet d'aménagement.
- Z.N.I.E.F.F. de type II de la « Garonne et milieux riverains, en aval de Montrejeau » dite de 2ème génération, qui ne confère pas de protection règlementaire à la zone concernée, mais une prise en compte est nécessaire dans tout projet d'aménagement.
- Natura 2000, Zone Spéciale de Conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salt, Pique et Neste »,
- Natura 2000, Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »,
- Arrêté préfectoral des biotopes nécessaires à la reproduction et à la survie des poissons migrateurs en Garonne à l'aval de Toulouse (19/10/1984)
- Arrêté préfectoral pour la protection d'un biotope dit du « Ramier de Bigorre » (15/12/1994)

5 - Les dispositions du PPR Sécheresse

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse, approuvé par arrêté Préfectoral du 30 aout 2005. Ce document constitue une servitude d'utilité publique opposable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. L'ensemble du dossier est joint en annexe du présent PLU.

6 - Les dispositions du PPR Inondation

Toutes les constructions et installations autorisées sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention du risque inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 octobre 2007. Ce document constitue une servitude d'utilité publique opposable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est annexé au PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones naturelles et forestières et en zones agricoles.

3.1. **Les ZONES URBAINES (U)** qui correspondent au territoire déjà urbanisé de la commune, ou à des terrains libres où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- la Zone UA et les secteurs UAa et UAb, d'accueil d'habitat ancien et mixte en centre-ville et dans les hameaux anciens ;
- la Zone UB et le secteur UBa, d'accueil mixte à dominante habitat récent plus ou moins dense ;
- la Zone UE d'accueil des activités économiques ;

3.2. **Les ZONES À URBANISER (AU)** qui correspondent aux territoires à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation avec un phasage en cohérence avec le SCoT :

- les Zones AU ouvertes à l'urbanisation avec les secteurs AUa, AUb et AUe
- les Zones AU0 fermées dont l'urbanisation est à programmer

3.3. **Les ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)** qui correspondent à des territoires équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique ou pour les loisirs ainsi que pour leur caractère d'espaces naturels soumis à des risques inondation.

- la Zone N des bords de Garonne et les secteurs :
  - Ng de gravières,
  - Np de sport et de loisirs communal

3.4. **Les ZONES AGRICOLES** qui correspondent à des territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- la Zone A et les secteurs :
  - Ap inconstructible des bords de Garonne au nord et à l'ouest de la commune ;
  - Ah d'accueil limité des constructions.

3.5. Sont également identifiés :

- **Des espaces boisés classés** (articles R-130-1 à R-130-24), à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement. Ils sont repérés aux plans graphiques par leur indice E.B.C.
- **Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L-123-1.5.7** du Code de l'Urbanisme.
- **Des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiment d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.
- **Les secteurs à pourcentage de logement social au titre du L.123.1.5.16** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - ARTICLE L-123-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU

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

ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

Les ouvrages techniques nécessaires au 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.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS DÉTRUITES OU DEMOLIES DEPUIS MOINS DE 10 ANS :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement local d'urbanisme en dispose autrement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE EN RAISON DU CARACTÈRE PATRIMONIAL HISTORIQUE ET ESTHÉTIQUE (ARTICLE L-123.1.5.7 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments de paysage sont identifiés au document graphique réglementaire et sont constitués par :

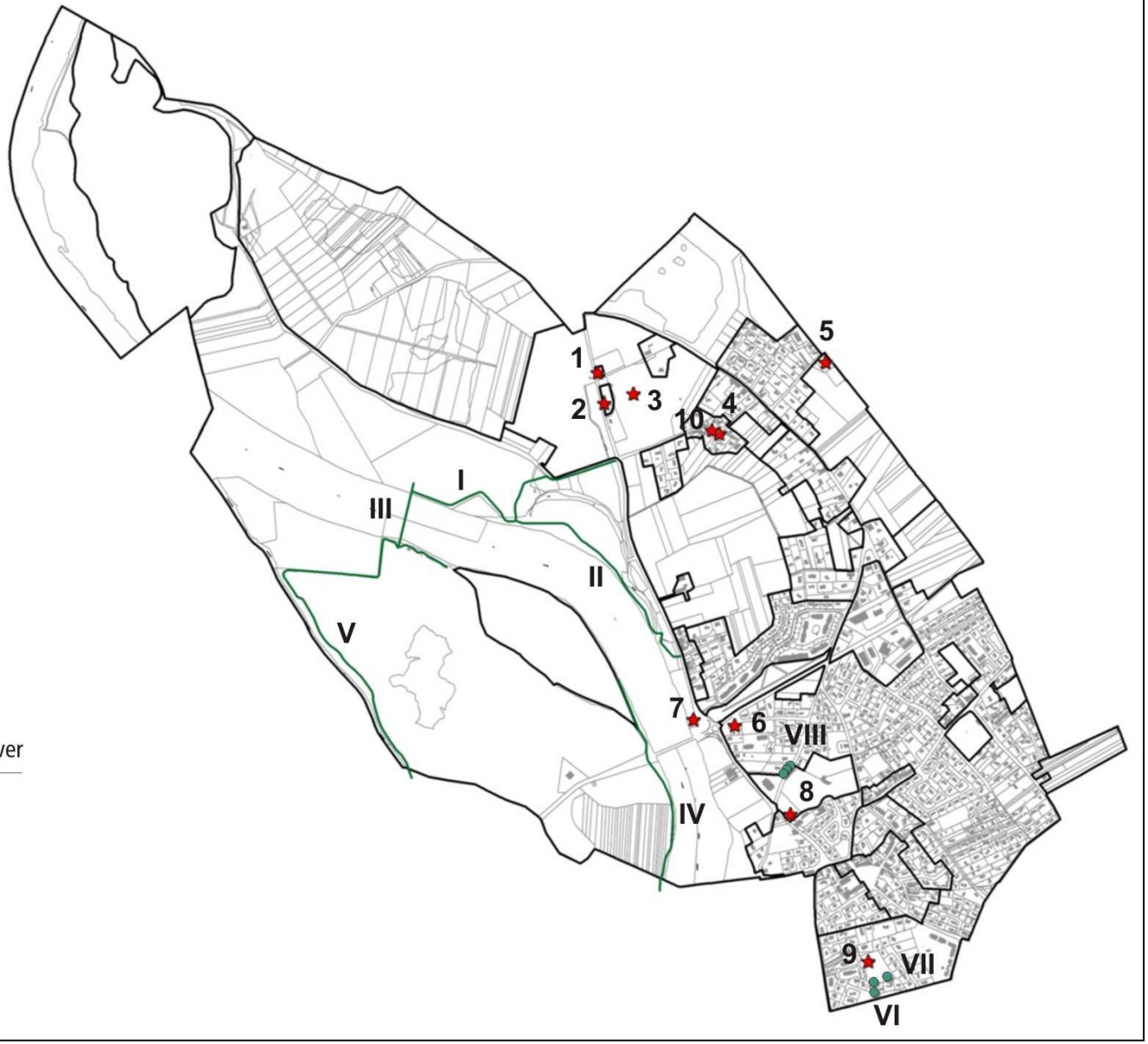
1 - Le bâti de caractère et petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du code l'urbanisme

Les prescriptions sont intégrées à l'article 2 du règlement.

2 - Les sentiers ou cheminements piétonniers ainsi que les plantations d'alignement ou masses boisées à protéger ou à créer à protéger au titre du L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme

Les prescriptions sont intégrées à l'article 13 du règlement.

Éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU



★ Bâti d'intéret architectural et petit patrimoine

1 Ancien corps de ferme, rue de la Hire
2 Ancienne grange, rue de la Hire
3 Ecurie, rue de la Hire
4 Maison, 15 rue de la Beauté
5 Château de Novital
6 Eglise de Gagnac
7 Maison au bord de la Garonne
8 Mairie de Gagnac
9 Château de Gagnac
10 Fontaine, Place du 19 mars 1962

● Arbres isolés remarquables
Sentiers et cheminements piétons cycles à conserver

I De la rue de la Beauté à la Garonne
II Chemin du bras mort à la rue du Terrial
III Passerelle de la Garonne
IV Chemin de rive gauche vers Seilh
V Chemin des rives de l'Aussonnelle
VI Deux cèdres, rue Résidence du Château
VII Un cèdre, rue Résidence du Château
VIII Trois arbres, rue de Pessoles

Liste des éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU

Numéro	Désignation, localisation	Objet de la prescription	Description et observations
Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine			
1	*ANCIEN CORPS DE FERME RUE DE LA HIRE*	Bâtiment isolé remarquable à protéger.	Ancien corps de ferme. La partie habitation est en brique rose (volets en bois). Un ancien chai en brique et galets compte deux oculi au-dessus de deux fenêtres voûtées.
2	*ANCIENNE GRANGE RUE DE LA HIRE*	Bâtiment isolé remarquable à protéger.	Ancienne grange rénovée en demeure d'habitation. Piliers encastrés et murs en brique. Charpente en bois.
3	*ECURIE RUE DE LA HIRE*	Bâtiment isolé remarquable à protéger.	Écurie avec structure et charpente métalliques. Murs en brique. Couverture en tuiles de terre cuite. Très bel exemple d'une architecture agricole du tournant des années 1900.
4	*MAISON 15 RUE DE LA BEAUTÉ*	Bâtiment isolé remarquable à protéger.	Belle maison en brique. Colonne d'angle engagée.
5	*CHÂTEAU DE NOVITAL RUE DE NOVITAL*	Bâtiment isolé remarquable à protéger.	Château de style classique avec aménagements ultérieurs. Le corps principal compte un étage. Ouvertures larges et hautes. Deux tourelles carrées à chaque aile, avec toit en terrasse.
6	*EGLISE DE GAGNAC RD63*	Bâtiment isolé remarquable à protéger.	Eglise du XIXe siècle, de style néo-roman : Clocher-mur, deux contreforts latéraux surmontés de pinacles. Cloches à l'intérieur de deux arcs géminés. Nef courte et basse se terminant par une abside semi-circulaire, décorée de bandes lombardes et flanquée de deux absidioles à brique apparente.
7	*MAISON AU BORD DE LA GARONNE ROUTE DE SEILH*	Bâtiment isolé remarquable à protéger.	Maison ancienne, en brique et galets. Une aire bitumée non entretenue est envahie par la végétation. Une clôture barbelée entoure la propriété.
8	*MAIRIE DE GAGNAC RUE DU TERRIAL*	Bâtiment isolé remarquable à protéger.	Bâtiment du XIXème siècle, sur deux niveaux, dont un en partie en sous-sol. De petits jours rectangulaires surplombent chaque fenêtre.
9	*CHÂTEAU DE GAGNAC ROUTE DE FENOUILLET*	Bâtiment isolé remarquable à protéger.	Château au style éclectique (néo-roman, néo-classique...), fenêtre à meneaux et croisillon sur la façade, portail néo-classique, toit en pavillon (tuiles).
10	*PLACE DU 19 MARS 1962*	Élément bâti remarquable	Ancienne fontaine datant de 1892

Numéro	Désignation, localisation	Objet de la prescription	Description et observations
Arbres isolés remarquables ***Sentiers et cheminements piétons cycles à conserver***			
I	*DE LA RUE DE LA BEAUTÉ À LA GARONNE*	Sentier piétons-cycles existant à conserver.	Le sentier commence par une portion bitumée, puis rejoint un sentier qui mène à un bras mort de la Garonne d'un côté, à la passerelle sur le fleuve de l'autre.
II	*CHEMIN DU BRAS MORT À LA RUE DU TERRIAL*	Sentier piétons-cycles existant à conserver.	Sentier étroit en sous-bois (ripisylve). Passages à gué du bras-mort de la Garonne. Pittoresque et ombragé.
III	*PASSERELLE DE LA GARONNE*	Sentier piétons-cycles existant à conserver.	Passerelle en acier rappelant le style des viaducs EIFFEL. Points de vue panoramiques sur la Garonne
IV	*CHEMIN DE RIVE GAUCHE VERS SEILH (DEPUIS LE PONT DE LA RD 64)*	Sentier piétons-cycles existant à conserver.	Sentier sous ripisylve, aménagé pour la marche et le VTT et longeant la rive gauche de la Garonne.
V	*CHEMIN DES RIVES DE L'AUSSONNELLE (EN DIRECTION DE SEILH)*	Sentier piétons-cycles existant à conserver.	Le chemin longe les rives de l'Aussonnelle, affluent de la Garonne. On aperçoit la rive haute de la rivière. Ripisylve riche et variée.
VI	*DEUX CÈDRES - RUE RÉSIDENCE DU CHÂTEAU*	Arbre remarquable.	Deux grands cèdres dans un jardin privé.
VII	*UN CÈDRE - RUE RÉSIDENCE DU CHÂTEAU*	Arbre remarquable.	Grand cèdre qui se situe dans un parc d'une propriété qui jouxte le château de Gagnac.
VIII	*RUE DE PESSOLES*	Trois Arbres remarquables	Trois chênes de beau gabarit et à robe bien développée, à l'intérieur d'une propriété privée, le long de la clôture.

ARTICLE 9 - RÈGLES DE STATIONNEMENT SPÉCIFIQUES AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS FINANCÉS AVEC UN PRÊT AIDÉ PAR L'ETAT (DÉCRET N°99.266 DU 1ER AVRIL 1999).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1.13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 10 - LES TRAVAUX DE DEMOLITIONS

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2012 doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sur tout le territoire communal (R. 421.27 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 11 - LES INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 - ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES A MOBILITÉ REDUITE

Les constructions neuves devront satisfaire aux règles prévues par la loi du 11 Février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (J0 du 12 février 2005). Les aménagements de voiries et d'espaces publics devront se conformer au décret du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA
Zone UB
Zone UE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Superficie : 15 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA recouvre en totalité une surface de 15 hectares environ.
Elle correspond au secteur du centre-ville et aux hameaux anciens et de la commune

Le secteur UAa (4 hectares) : le noyau ancien commerçant
Ce secteur recouvre actuellement le tissu urbain le plus ancien de la commune développé autour de la place de la République. Ce secteur de centralité de la commune est composé d'une forme urbaine villageoise qu'il convient de préserver avec un bâti d'aspect traditionnel construit le plus souvent en ordre continu et de faible hauteur avec une mixité de fonction : principalement de l'habitat et l'essentiel des commerces et des services de la commune. Afin de dynamiser les commerces et les services en centre-ville, l'implantation de surfaces commerciales de plus de 300 m² y est permise et les activités devront s'insérer dans la trame urbaine existante et respecter la forme bâtie villageoise.

Le secteur UA (7 hectares) : le centre urbain élargi
Ce secteur correspond au centre-ville de la commune composé à la fois d'un tissu urbain traditionnel d'habitat groupé et de lotissements anciens d'habitat individuel, avec les équipements structurants de la commune (école, bibliothèque…). Il convient de préserver le caractère traditionnel de cette zone en renforçant l'ensemble des éléments qui concourent à l'animation urbaine, d'en préserver l'aspect, l'échelle et l'harmonie générale, tout en prenant en compte le risque inondation lié à la proximité de la Garonne.

Le secteur UAb (4 hectares) : les hameaux
Ils constituent des noyaux anciens répartis sur l'ensemble de la commune. Ces secteurs accueillent principalement de l'habitat ancien caractérisé par un alignement continu sur la rue et des hauteurs homogènes.

Les dispositions réglementaires établies pour ce secteur ont pour objectifs essentiels :
- *de préserver, de mettre en valeur le bâti ancien villageois, tout en permettant son évolution*
- *de maintenir un ordonnancement architectural des façades du bâti villageois à 1 ou 2 niveaux en préservant un alignement sur l'espace public et une continuité sur les limites séparatives*
- *de conforter la diversité des fonctions : habitat, commerces et services de proximité*

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.

Toute occupation ou utilisation du sol concernée devra appliquer le règlement du PPRI approuvé le 15 octobre 2007 et le règlement du PPRS approuvé le 30 août 2005, en annexe du présent PLU.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel, agricole, d'entrepôt, de stationnement de véhicules (y compris dans le cas d'une opération démolition/reconstruction non liée à un sinistre) ;
2. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²), excepté en UAa ;
3. Les carrières ;
4. Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable ;
5. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de Karting ;
6. Les garages collectifs de caravanes ;
7. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
8. Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :
   Dans la zone des dangers très grave pour la vie humaine (Effets Létaux Significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (Premiers Effets Létaux), sont interdits : les Établissements Recevant du Public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base. Dans la zone ELS en outre sont interdits les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.»

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

1. En UA, UAa et UAb, en application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme les opérations d'habitat supérieures ou égales à 8 logements ou 500m² de surface de plancher ou de plus de 3 lots sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.

2. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²) sont autorisés sous réserve qu'ils se situent en UAa (secteur d'accueil commercial identifié sur le règlement graphique).

3. Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux pourront être soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

4. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRI joint en annexe et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux des crues connues (PHEC).

5. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Sécheresse.

ARTICLE UA 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 ces 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, notamment au regard 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'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.

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 - Voies 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 de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

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 :

- Pour les voies à double sens : une largeur minimum de plate-forme de 8 m, portée 10 m en cas de stationnement latéral et/comprenant une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic et susceptible d'être supporté, portée à 7 m en cas de stationnement latéral ;
- Pour les voies à sens unique : une largeur minimum de 6 m pouvant être portée à 8 m en cas de stationnement latéral et/comprenant une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 m cas de stationnement latéral.
- En cas d'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 - Des 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).

3 - Pistes cyclables - Chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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 potable

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.

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. 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 traitement et 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 ceux 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

Stockage :
Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.
Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. 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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

1 - Le long des voies avec prescriptions d'urbanisme signalées au règlement graphique par une légende spécifique et dans une bande de 15 comptés à partir de la limite de ces voies voies et/ou d'emprises publiques (existantes et futures) :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes et futures).

Toutefois, des décrochements ou retraits dans la façade implantée à l'alignement peuvent être admis ou imposés, sans excéder 3 mètres par rapport à l'alignement, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante ou pour alignement à un bâti structurant existant le long de la voie, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

2 - Hors des voies avec prescriptions d'urbanisme signalées au règlement graphique par une légende spécifique :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies existantes et futures.

3 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci-dessous :

3.1. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.

3.2. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

3.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement ou le recul existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

3.4. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie, les constructions seront implantées soit à l'alignement de ces emprises soit en retrait de 3m minimum de la limite de ces emprises.

4 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

1 - Le long des voies avec prescriptions d'urbanisme signalées au règlement graphique par une légende spécifique :

Dans la bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en UA 10) sur au moins une limite latérale de l'unité foncière.

2 - Hors des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique et au-delà de la bande de 15m évoquée ci-dessus :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (autorisée en UA10) et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois des implantations sur la limite séparative sont autorisées sous réserve que :

- la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,20 m sur la sablière ou sur l'acrotère et 4,20m sur la faitière.
- la longueur du bâtiment mesurée sur une limite séparative n'excède pas 10 mètres ;
- la longueur cumulée d'un même bâtiment mesurée sur plusieurs limites séparatives n'excède pas 15 mètres ;

3 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci-dessous (les alinéas ci-dessous sont cumulatifs) :

3.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

3.2. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

3.3. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80m minimum de cette limite.

4 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Sans objet

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Elle est mesurée jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres, sans toutefois excéder 2 niveaux (R+1), mesurée sur sablière ou sur acrotère.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinant sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades – Aspect extérieur

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment justifie un autre type de toiture plus en harmonie avec le volume architectural de la construction et intégré à l'environnement, excepté le long des voies avec prescriptions d'urbanisme signalées au règlement graphique où la toiture doit être en tuile.

Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour les bâtiments publics ou collectifs, tous les types de toitures sont autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

L'emploi en toiture de matériaux tels que : fibre ciment, ardoise de fibro ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. .

Prescriptions architecturales complémentaires qui s'appliquent en secteurs UAa et UAb

Ces dispositions s'imposent aux constructions nouvelles, aux travaux d'extension et de rénovation des constructions existantes :

- La typologie de maisons de village doit être préservée

- La continuité des façades sur rue doit être respectée, à savoir : préservation au mieux de l'alignement et des dimensions des ouvertures existantes, préservation du cordon et de la corniche s'ils existent. Ces derniers doivent être valorisés.

- La nomenclature des façades existantes tels que : chaînages d'angle, bandeaux, encadrement, corniches, appareillages notables et tout élément décoratif, seront conservés et restaurés.

- Les fenêtres et les portes avec des linteaux existants en formes cintrées doivent être maintenues et valorisées. Des nouvelles ouvertures à l'identique pourraient être exigées en vue de préserver une harmonie de la façade.

- Les façades ne doivent pas comporter d'élément en saillie non nécessaire de type éclairement ou décoration non intégrés au bâti et pouvant porter atteinte au caractère de l'ensemble bâti sur la rue.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs de clôture en appareillage de briques ou en galets de rivière, quand ils existent, seront maintenus et mis en valeur.

En zone inondable, les clôtures devront permettre la transparence hydraulique et seront constituées conformément aux prescriptions réglementaires du PPRI joint en annexe du PLU.

Hors zone inondable, s'appliquent les dispositions suivantes :

4.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :
Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 m.

Elles seront constituées :
- soit par des haies vives ou d'arbustes en mélanges doublées d'un grillage sans soubassement,
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40m surmontés d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

4.2. Les clôtures sur limites séparatives :
Elles doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 m.
Elles seront constituées d'un grillage avec ou sans soubassement (maxi 0,40 m) doublé ou non de haies vives ou rideaux d'arbustes.

5 - Installations diverses

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être faite dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage urbain.

L'implantation des ouvrages techniques tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Le cas échéant, ils devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuse possible.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement des véhicules automobiles

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Pour tous types de construction, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées à mobilité réduite est exigé suivant les normes en vigueur.

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

1.1. Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Hors zone inondable, pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

Dans les secteurs UAa et UAb :
Pas de stationnement exigé pour les opérations de réaménagement de l'existant conduisant à la création d'au plus 2 logements ou 140 m² de surface de plancher.

1.2. Bureaux et artisanat
Il est exigé au moins une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3. Commerces
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher réalisée. En outre, il doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

1.4. Hébergement hôtelier
Il est exigé au moins 1place de stationnement pour 70m² de surface de plancher.

1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

2 - Stationnement des deux roues

Les emplacements pour les deux roues sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

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

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet

2 - Espaces verts - Plantations :

2.1. Végétation et plantations existantes
La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

2.2. Plantations à protéger au titre du L .123.1.5.7 du code de l'urbanisme
Les arbres isolés ou alignement d'arbres existants identifiés dans le règlement graphique doivent être conservés et protégés, les coupes et abattages sont interdits sauf : pour assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires, pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres, pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées, au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire globale de stationnement.

Il conviendra également de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Superficie : 89,5 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB recouvre en totalité une surface de 89,5 hectares environ.
Elle correspond au développement urbain récent qui occupe une majorité de la surface urbanisée de la commune.

Deux secteurs sont identifiés :

Secteur UB (77,5 hectares) : *quartier d'habitat constitué*
Il correspond aux secteurs résidentiels de la commune récents situés dans le prolongement des noyaux anciens de la commune. Elle occupe principalement la partie au sud de la RD63 de la commune et se caractérise principalement par de l'habitat individuel, avec quelques opérations plus denses autour du centre villageois. Elle englobe quelques capacités résiduelles d'accueil qui devraient permettre de compéter et de renforcer ces quartiers.

Secteur UBa (12 hectares) : *secteur pavillonnaire très aéré*
Ce secteur d'habitat individuel est bordé à l'Est par la rue de la Voie Romaine qui mène au hameau de la Beauté et à l'Ouest par la zone agricole de la Hire ouverte sur les bords de Garonne. Ce secteur initialement non desservi par l'assainissement non collectif, s'est urbanisé sur de grandes parcelles. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire peu dense dans un secteur paysager intéressant avec un potentiel de foncier libre. Il convient de maitriser l'évolution de ce secteur afin de préserver ses qualités paysagères et de limiter les accès sur la rue de la Voie Romaine, voie à faible caractère urbain et à grande circulation.

Les dispositions réglementaires établies pour UB et UBa ont pour objectifs :
- *en UB, de renforcer et de favoriser une mixité d'accueil dans les quartiers avec de l'habitat diversifié et d'y accueillir des activités compatibles avec l'habitat.*
- *en UBa, de favoriser un caractère aéré de ce secteur et d'encadrer les évolutions du foncier disponible ou mutable à terme, notamment au regard des accès sur la Voie Romaine.*
- *de prendre en compte le risque inondation dans les deux secteurs.*

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.

La zone UB est concernée par des orientations d'aménagement localisées intégrées dans le présent PLU.

Toute occupation ou utilisation du sol concernée devra appliquer le règlement du PPRI approuvé le 15 octobre 2007 et le règlement du PPRS approuvé le 30 août 2005, en annexe du présent PLU.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel, agricole, d'entrepôt, de stationnement de véhicules (y compris dans le cas d'une opération démolition/reconstruction non liée à un sinistre),
2. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²),
3. Les carrières,
4. Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
5. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de Karting,
6. Les garages collectifs de caravanes,
7. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
8. Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :
   Dans la zone des dangers très grave pour la vie humaine (Effets Létaux Significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (Premiers Effets Létaux), sont interdits : les Établissements Recevant du Public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base. Dans la zone ELS en outre sont interdits les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. En UB et UBa, en application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme les opérations d'habitat supérieures ou égales à 8 logements ou 500m² de surface de plancher ou de plus de 3lots, sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.

2. Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux pourront être soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

3. Dans le périmètre d'orientation d'aménagement, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU.

4. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être de respecter le règlement du PPRI joint en annexe et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux des crues connues (PHEC).

5. Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

6. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Sécheresse.

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 ces 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, notamment au regard 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'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.

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. Les accès sur la RD63 et RD63J :
Excepté pour les accès existants à la date d'approbation du présent règlement, tout nouvel accès ou réaménagement d'un accès existant en vue de desservir une opération d'aménagement sur la RD 63 et la RD 63J est interdit sauf pour ceux qui sont mentionnés dans le règlement graphique.

2 - Voies 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 de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

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 :

- Pour les voies à double sens : une largeur minimum de plate-forme de 8 m, portée 10 m en cas de stationnement latéral et/comprenant une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic et susceptible d'être supporté, portée à 7 m en cas de stationnement latéral ;
- Pour les voies à sens unique : une largeur minimum de 6 m pouvant être portée à 8 m en cas de stationnement latéral et/comprenant une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 m cas de stationnement latéral.
- En cas d'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 - Des 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).

3 - Pistes cyclables - Chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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 potable

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.

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. 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 traitement et 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 ceux 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. Déchets urbains

Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.

Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. 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 DES TERRAINS

Sans objet

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 1 m du nu de la façade.

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

- RD 63 : 15 m de l'axe pour toutes les constructions ;
- Autres voies : 5 m de la limite d'emprise des voies existante ou projetée pour toutes les constructions

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci-dessous :

2.1. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.

2.2. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement ou le recul existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

2.4. Par rapport aux emprises publiques autres que la voirie, les constructions seront implantées soit à l'alignement de ces emprises soit en retrait de 3m minimum de la limite de ces emprises.

3 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations sur la limite séparative sont autorisées sous réserve que :

- la hauteur de la construction (autorisée en UB10) mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,20 m sur la sablière ou sur l'acrotère et 4,20m sur la faitière.
- la longueur du bâtiment mesurée sur une limite séparative n'excède pas 10 mètres ;
- la longueur cumulée d'un même bâtiment mesurée sur plusieurs limites séparatives n'excède pas 15 mètres ;

3- D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci-dessous (les alinéas ci-dessous sont cumulatifs) :

3.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

3.2. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

3.3. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80m minimum de cette limite.

4 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées au minimum, à une distance minimale de 1,5m des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Sans objet

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Définition :
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, de plus d'un mètre.
L'emprise au sol globale des constructions ne pourra excéder :

- En UB : 35 %
- En UBa : 20%

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Elle est mesurée jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m, mesurée sur sablière ou sur acrotère

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinant sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades – Aspect extérieur

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment justifie un autre type de toiture qui doit être en harmonie avec le volume de la construction et l'environnement.

Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour les bâtiments publics ou collectifs, tous les types de toitures sont autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

L'emploi en toiture de matériaux tels que : fibre ciment, ardoise de fibro ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs de clôture en appareillage de briques ou en galets de rivière, quand ils existent, seront maintenus et mis en valeur.

En zone inondable, les clôtures devront permettre la transparence hydraulique et seront constituées conformément aux prescriptions réglementaires du PPRI joint en annexe du PLU.

Hors zone inondable, s'appliquent les dispositions suivantes :

4.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :
Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre.

Elles seront constituées :
- soit par des haies vives ou d'arbustes en mélanges doublées d'un grillage sans soubassement,
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40m surmontés d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

4.2. Les clôtures sur limites séparatives :
Elles doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 m.
Elles seront constituées d'un grillage avec ou sans soubassement (maxi 0,40 m) doublé ou non de haies vives ou rideaux d'arbustes.

5 - Installations diverses

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être faite dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage urbain.

L'implantation des ouvrages techniques tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Le cas échéant, ils devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuse possible.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher de constructions existantes,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement des véhicules automobiles

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Pour tous types de construction, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées à mobilité réduite est exigé suivant les normes en vigueur.

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

1.1. Habitat
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Hors zone inondable, pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.
De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

1.2. Bureaux et artisanat
Il est exigé au moins une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3. Commerces
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher réalisée. En outre, il doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

1.4. Hébergement hôtelier
Il est exigé au moins une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher.

1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

2 - Stationnement des deux roues

Les emplacements pour les deux roues sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

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

1 - Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants) sont applicables aux espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer délimités sur le règlement graphique.

2 - Espaces verts - Plantations :

2.1. Végétation et plantations existantes
La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

2.2. Plantations à protéger au titre du L .123.1.5.7 du code de l'urbanisme
Les arbres isolés ou alignement d'arbres existants identifiés dans le règlement graphique doivent être conservés et protégés, les coupes et abattages sont interdits sauf : pour assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires, pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres, pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées, au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire globale de stationnement.

Il conviendra également de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

3 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 50 m² d'espace collectif par lot ou logement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En UB : le C.O.S. est fixé à 0,30 pour toutes constructions.
En UBa : le C.O.S. est fixé à 0,25 pour toutes constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Superficie : 5,5 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE recouvre en totalité une surface de 5,5 hectares environ.

Cette zone recouvre la zone d'activité de Figarasse qui comprend un territoire situé de part et d'autre de la RD 63, spécialisé dans l'accueil des activités de type artisanal, industriel, d'entrepôts et de services. Toute forme d'habitation est à exclure, excepté l'accueil de logements de fonction ou de gardiennage.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs :

- *de permettre l'installation et le confortement des de constructions destinées à l'activité économique, notamment artisanale ou de services.*
- *d'assurer la cohérence interne de la zone et son intégration aux espaces avoisinants*

Toute occupation ou utilisation du sol concernée devra appliquer le règlement du PPRI approuvé le 15 octobre 2007 et le règlement du PPS approuvé le 30 août 2005, en annexe du présent PLU.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE 2 ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²) sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UE 2 ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable ;
6. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de Karting ;
7. Les garages collectifs de caravanes ;
8. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée ;
9. Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :
   Dans la zone des dangers très grave pour la vie humaine (Effets Létaux Significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (Premiers Effets Létaux), sont interdits : les Établissements Recevant du Public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base. Dans la zone ELS en outre sont interdits les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.»

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à usage d'habitation sous condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des installations, sans toutefois dépasser 120 m² de surface de plancher et sous condition que la construction soit attenante ou à proximité de l'activité.

2. L'extension et l'aménagement de l'habitat existant non lié à l'activité, sous condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher (existante à la date d'approbation du présent règlement), ainsi que l'accueil des annexes liées à ces habitations existantes (garage, piscine, abri….) sous condition d'être situées à proximité de l'habitation.

3. L'extension et l'aménagement des commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²), sous condition de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher (existante à la date d'approbation du présent règlement).

4. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRI joint en annexe et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux des crues connues (PHEC).

5. Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

6. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Sécheresse.

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 ces 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, notamment au regard 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'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.

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. Excepté pour les accès existants à la date d'approbation du présent règlement, tout nouvel accès ou réaménagement d'un accès existant en vue de desservir une opération d'aménagement sur la RD 63 est interdit sauf pour ceux qui sont mentionnés dans le règlement graphique.

2 - Voies 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 de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

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.

2.2 - 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.

3 - Pistes cyclables - Chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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 potable

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.

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. Effluents industriels :
Tous rejets d'effluents dans le réseau public d'eau « vannes» est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux réseaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 3.2.
Les installations industrielles ne doivent pas rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.
Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

3.2. Eaux usées
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement 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.

3.3. Eaux pluviales
Les modalités de traitement et 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 ceux 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

Stockage :
Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.

Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. 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 DES TERRAINS

Sans objet

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

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

- 15 m de l'axe de la voie RD 63
- 6 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci-dessous :

2.1. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.

2.2. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement ou le recul existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Pour les parcelles ayant une limite séparative avec la zone UB et le secteur UBa, les constructions devront être implantées à 10 mètres au moins de cette limite.

3. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80m minimum de cette limite.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Définition :
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, de plus d'un mètre.

L'emprise globale au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Elle est mesurée jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres mesurée sur sablière ou sur acrotère. Cependant, des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée, ou pour prendre en compte les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinant sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades – Aspect extérieur

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Pour les constructions tous les types de toiture sont autorisés à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

Pour les toitures en tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

4 - Clôtures :

En zone inondable, les clôtures devront permettre la transparence hydraulique et seront constituées conformément aux prescriptions réglementaires du PPRI joint en annexe du PLU.

Hors zone inondable, s'appliquent les dispositions suivantes :

4.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :
Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre

Elles seront constituées :

- soit par des haies vives ou d'arbustes en mélanges doublées d'un grillage sans soubassement,
- soit d'un muret couronné de briques n'excédant pas 0,70 mètre et surmonté d'un grillage ou de lisses majoritairement ajouré.

4.2. Les clôtures sur limites séparatives :
Elles doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 m.
Elles seront constituées d'un grillage avec ou sans soubassement (maxi 0,40 m) doublé ou non de haies vives ou rideaux d'arbustes.

5 - Installations diverses

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être faite dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage urbain.

L'implantation des ouvrages techniques tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Le cas échéant, ils devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuse possible.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

1 - Stationnement des véhicules automobiles

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Pour tous types de construction, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées à mobilité réduite est exigé suivant les normes en vigueur.

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

1.1. Habitat (de fonction ou de gardiennage)
Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

1.2. Bureaux
Il est exigé au moins une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3. Commerces
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 40m² de surface de plancher réalisée. En outre, il doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

1.4. Hébergement hôtelier
Il est exigé au moins une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher.

1.5. Etablissements industriels et artisanaux
Il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

1.6. Entrepôts
Il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

1.7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES -PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet

2 - Espaces verts – Plantations :

2.1. Végétation et plantations existantes

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

2.2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées, au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire globale de stationnement.

Il conviendra également de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Zone AU
et secteurs AUa, AUb et AUe

Zone AU0

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Superficie : 10,7 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU recouvre en totalité une surface de 10,7 hectares environ.
Elle correspond aux secteurs à urbaniser à vocation d'accueil d'habitat mixte localisés dans le tissu urbain constitué et à vocation d'accueil d'activité économique dans le secteur de l'Espagnoulet. D'une part, il s'agit principalement de « dents creuses », c'est-à-dire de reliquats de secteurs urbanisés dont il convient d'encourager l'achèvement pour répondre aux besoins de la population, en termes de logement. Les prescriptions réglementaires s'accompagnent d'orientations d'aménagement établies en cohérence avec l'environnement. D'autre part, il convient d'établir des dispositions réglementaires pour permettre le développement de la zone d'activité de l'Espagnoulet en cohérence avec son environnement proche et d'aménager l'entrée de ville par la RD63.

Quatre secteurs sont différenciés :

Secteur AU : d'accueil d'habitat mixte avec une densité à favoriser (0,7ha)
Secteur situé le long de la RD63 à proximité d'opération d'habitat collectif établie depuis quelques années. L'objectif est de privilégier un habitat diversifié une certaine densité à proximité de la centralité commerciale et urbaine, en frontalité sur l'axe RD63 et en s'insérant dans un environnement déjà urbanisé.

Secteur AUa : d'accueil d'habitat mixte à faible densité (3 ha)
- *2 sous-secteurs situés à proximité de l'Espagnoulet sous forme de terrains libres parfois enclavés et dans un territoire urbanisé par de grands lots à caractère très aéré. L'accès depuis la voie Romaine est une préoccupation majeure. Ces secteurs pourront se développer avec un habitat mixte à faible densité avec un enjeu d'articulation et de maillage au secteur de développement futur de l'Espagnoulet et d'ouverture vers la Garonne.*

Secteur AUb : d'accueil d'habitat mixte à densité moyenne (2ha)
- *1 sous-secteur « Vieux Moulin 1 » sous forme d'un îlot libre de construction entouré de voies le long de la rue de la Voie Romaine et de la rue du Vieux Moulin, à proximité du centre où il faut privilégier un accueil d'habitat mixte et une continuité urbaine de la frontalité du hameau en face.*
- *1 sous-secteur « Vieux Moulin 2 » sous forme d'un terrain, reliquat de secteurs déjà urbanisés, relativement enclavé où il faut privilégier un accueil d'habitat mixte.*

Secteur AUe (5 hectares)
Secteur économique à vocation commerciale situé en bordure de la RD63, il s'insère dans un contexte proche de la zone d'activités existante de part et d'autre de la RD63. Ce secteur est destiné à recevoir une surface commerciale.

La zone AU est concernée par plusieurs orientations d'aménagement localisées dans le règlement graphique et intégrées dans le présent PLU.

Toute occupation ou utilisation du sol concernée devra appliquer le règlement du PPRI approuvé le 15 octobre 2007 et le règlement du PPRS approuvé le 30 août 2005, en annexe du présent PLU.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En AU, AUa, AUb et AUe sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les carrières,
2. Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
3. Les garages collectifs de caravanes,
4. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de Karting,
5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
6. Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

Dans la zone des dangers très grave pour la vie humaine (Effets Létaux Significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (Premiers Effets Létaux), sont interdits : les Établissements Recevant du Public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base. Dans la zone ELS en outre sont interdits les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.»

En outre, en AU, AUa et AUb sont également interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole, d'entrepôt, de stationnement de véhicules
- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²),

En outre, en AUe, sont également interdits :

- Les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles visées à l'article AU 2), agricole, industriel, d'entrepôt non lié à une activité.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dans la zone AU et les secteurs AUa et AUb, les constructions et opérations ne peuvent être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables à leur fonctionnement (accès, voirie et réseau divers), et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité d'une zone (AU) ou d'un secteur (AUa ou AUb).

2. En application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition de réaliser :
   - En AU, un minimum de 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle globale de la zone.
   - En AUa et AUb un minimum de 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle globale de la zone

3. En AUe, les constructions à usage d'habitation sous conditions d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance à la sécurité des installations, sans toutefois dépasser 120m² de surface de plancher.

4. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²), sous réserve qu'ils se situent dans le périmètre du secteur AUe (secteur d'accueil commercial identifié sur le règlement graphique).

5. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU.

6. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRI joint en annexe et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux des crues connues (PHEC).

7. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Sécheresse.

8. Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur

ARTICLE AU 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 ces 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, notamment au regard 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'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.

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. Les accès sur la RD63 et RD63J

Excepté pour les accès existants à la date d'approbation du présent règlement, tout nouvel accès ou réaménagement d'un accès existant en vue de desservir une opération d'aménagement sur la RD 63 et la RD 63J est interdit sauf pour ceux qui sont mentionnés dans le règlement graphique.

2 - Voies 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 de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

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 (publiques et privées) doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Pour les voies à double sens : une largeur minimum de plate-forme de 8 m, portée 10 m en cas de stationnement latéral et/comprenant une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic et susceptible d'être supporté, portée à 7 m en cas de stationnement latéral ;
- Pour les voies à sens unique : une largeur minimum de 6 m pouvant être portée à 8 m en cas de stationnement latéral et/comprenant une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 m cas de stationnement latéral.
- En cas d'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 - Des 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).

3 - Pistes cyclables - Chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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 potable

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.

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. 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 traitement et 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 ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

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

Stockage :
Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.
Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. 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 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 1 m du nu de la façade.

1 – Cas général par secteur de zone :

- En AU, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 15m de l'axe de la RD 63
  - A l'alignement ou en retrait des autres voies existantes ou projetées

- En AUa et AUb, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 20m de l'axe de la rue du Vieux Moulin et de la rue de la Voie Romaine
  - 15m de l'axe de la rue de la Beauté
  - A l'alignement ou en retrait des autres voies existantes ou projetées

- En AUe : toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 15m de l'axe de la RD 63
  - 6 m de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :

2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

2.2. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.

2.3. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie, les constructions seront implantées soit à l'alignement de ces emprises soit en retrait de 3m minimum de la limite de ces emprises.

3 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2- D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées :

2.1. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;
2.2. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80m minimum de cette limite.

3 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées au minimum, à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Sans objet

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Définition :
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, de plus d'un mètre.

L'emprise au sol globale des constructions :
- En AUe : 50% au maximum de l'unité foncière
- En AU, AUa et AUb : sans objet

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Elle est mesurée jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
- En AU et AUe : 11 m mesurée sur sablière ou sur acrotère
- En AUa et AUb : 7m mesurée sur sablière ou sur acrotère

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinant sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,

- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades – Aspect extérieur

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment justifie un autre type de toiture qui doit être en harmonie avec le volume de la construction et l'environnement.

Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour les bâtiments publics ou collectifs, tous les types de toitures sont autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

L'emploi en toiture de matériaux tels que : fibre ciment, ardoise de fibro ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs de clôture en appareillage de briques ou en galets de rivière, quand ils existent, seront maintenus et mis en valeur.

En zone inondable, les clôtures devront permettre la transparence hydraulique et seront constituées conformément aux prescriptions réglementaires du PPRI joint en annexe du PLU.

Hors zone inondable, s'appliquent les dispositions suivantes :

4.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :
Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre.

Elles seront constituées :
- soit par des haies vives ou d'arbustes en mélanges doublées d'un grillage sans soubassement,
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40m surmontés d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

4.2. Les clôtures sur limites séparatives :
Elles doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 m.
Elles seront constituées d'un grillage avec ou sans soubassement (maxi 0,40 m) doublé ou non de haies vives ou rideaux d'arbustes.

5 - Installations diverses

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être faite dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage urbain.

L'implantation des ouvrages techniques tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Le cas échéant, ils devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuse possible.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher de constructions existantes,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement des véhicules automobiles

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Pour tous types de construction, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées à mobilité réduite est exigé suivant les normes en vigueur.

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

1.1. Habitat
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Hors zone inondable, pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

1.2. Bureaux et artisanat
Il est exigé au moins une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3. Commerces
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher réalisée. En outre, il doit être prévu un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison.

1.4. Hébergement hôtelier
Il est exigé au moins une place de stationnement par 70m² de surface de plancher.

1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

2 - Stationnement des deux roues

Les emplacements pour les deux roues sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

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

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet

2 - Espaces verts - Plantations :

2.1. Végétation et plantations existantes
La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

2.2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées, au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire globale de stationnement.
Il conviendra également de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

3 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

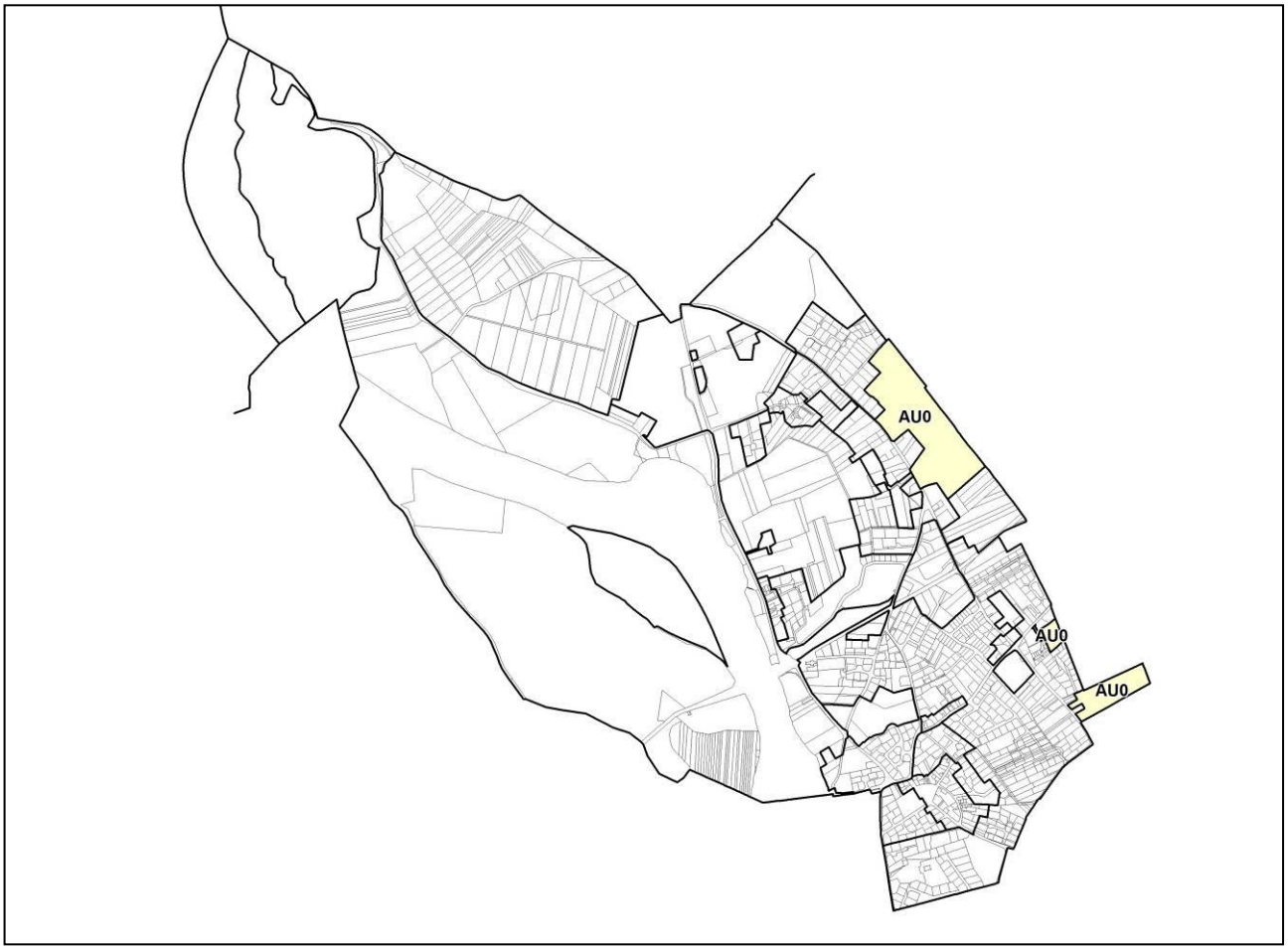
Sur chaque unité foncière, 15% au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné).
En outre, dans les opérations d'ensemble, il doit être crée un espace libre et/ou vert collectif aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- En AU, le COS est fixé à 0,5
- En AUa, le COS est fixé à 0,25
- En AUb, le COS est fixé à 0,30
- En AUe, le COS n'est pas fixé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

Superficie : 13 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

Caractère de la zone

La zone AU0 recouvre en totalité une surface de 13 hectares environ.

Cette zone recouvre deux territoires :

AU0 : au lieu-dit Espagnoulet de surface (9,8 ha)
Ce territoire actuellement à dominante agricole est l'un des derniers grands territoires de développement de la commune, destiné à terme à un quartier d'habitat mixte. Ce secteur jouxte le territoire libre de construction de la « Beauté » classée au PLU de la commune de Lespinasse en 2AU également à vocation d'accueil d'habitat. L'aménagement de ces terrains devra être étudié de manière concertée sur la base d'un projet global. D'autre part, l'ensemble du projet du secteur Espagnoulet / Beauté sera articulé au projet de gare envisagé sur Lespinasse dans le cadre de la mise à 4 voies (voie ferrée) St Jory – Marengo. En conséquence, le projet global devra intégrer un enjeu de cohérence urbanisme –transport en termes d'intensification et d'accessibilité.

Deux phasages d'ouverture à l'urbanisation sont prévues en cohérence avec le SCOT et le PADD :
- *avant 2020 : le développement du secteur situé au nord de l'Espagnoulet est à programmer en lien avec l'aménagement de la voirie RD63J (voie Romaine) ;*
- *après 2020 : le développement du secteur situé au centre de l'Espagnoulet.*

AU0 : au lieu-dit Chêne Cornu de surface (3,2 ha)
Il s'agit de deux petits secteurs de développement futur qui sont situés en limite Est de la commune. A vocation d'accueil d'habitat mixte à terme, ils constituent des reliquats de secteurs déjà urbanisés. Leur ouverture à l'urbanisation est prévue pour après 2020 en cohérence avec le SCOT et le PADD.

Des constructions isolées sont incluses dans la zone AU0. Dans ce cadre le règlement prévoit une extension limitée des bâtiments existants pour ne pas compromettre les projets globaux à terme pour ces territoires.

La zone AU0 est destinée à être urbanisée dans le cadre d'opération d'ensemble. Elles ne peuvent être rendues urbanisables qu'après modification du PLU et lorsque les équipements publics d'infrastructures et d'assainissement dans leur périphérie, nécessaires à leur urbanisation seront réalisées.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.

Toute occupation ou utilisation du sol concernée devra appliquer le règlement du PPRI approuvé le 15 octobre 2007 et le règlement du PPRS approuvé le 30 août 2005, en annexe du présent PLU.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des installations et des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles autorisées sous conditions à l'article AU0 2.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. L'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau, sans changement d'affectation et à condition de ne pas excéder 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

2. Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de sur élévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux pourront être soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies

2 - Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas les reculs évoqués à l'alinéa précédent, tout projet d'extension, de réaménagement ou de surélévation sera autorisé, en conservant l'alignement ou le recul existant à condition que ceci ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80m minimum de cette limite.

ARTICLE AU0 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES -PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet

2 - Espaces verts – Plantations

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

ARTICLE AU0 14 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

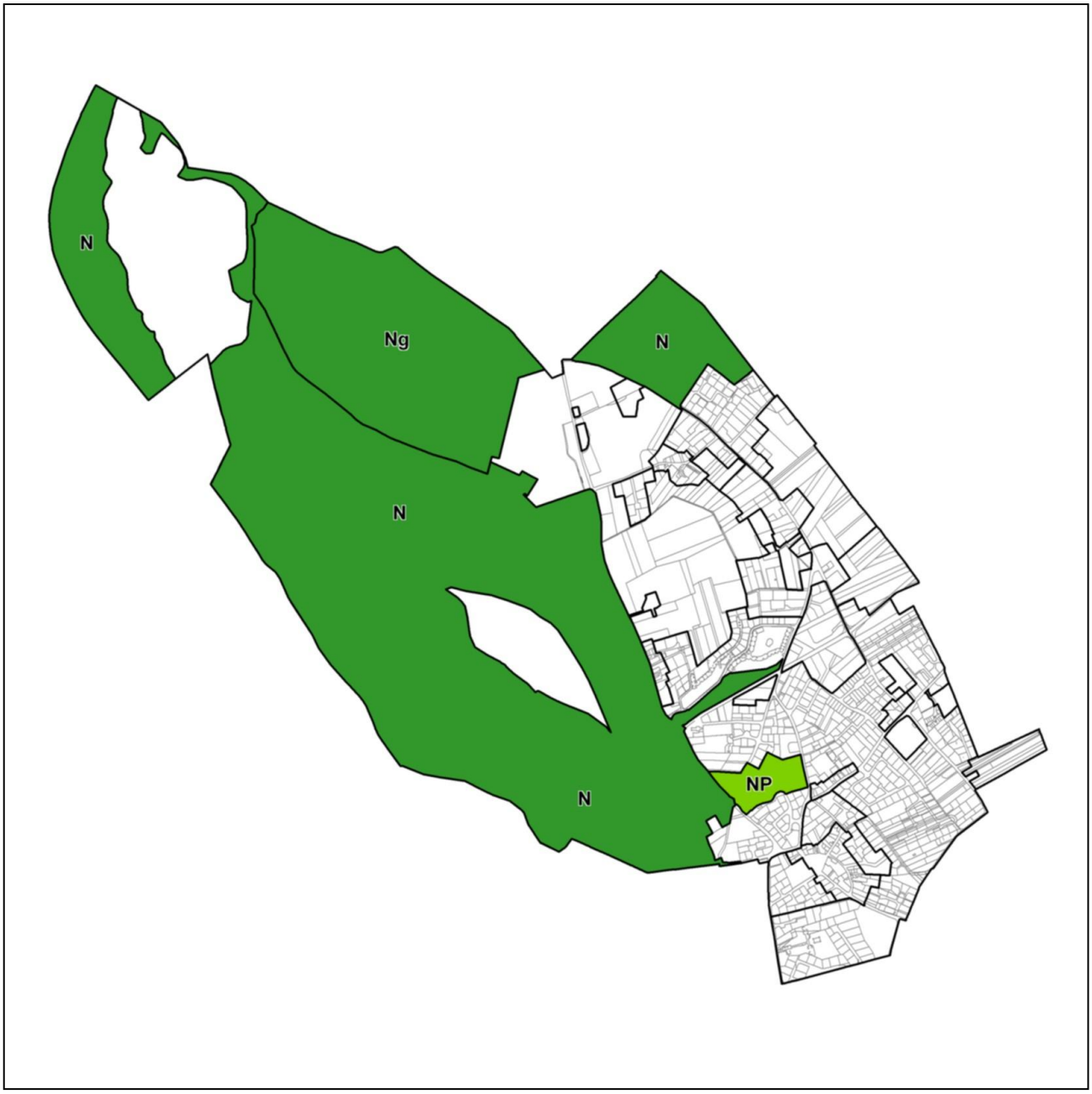
Sans objet

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Zone N
et secteurs Np et Ng

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Superficie : 243 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre en totalité une surface de 243 hectares environ.

La zone N recouvre des espaces naturels importants de qualité et diversifiés (eau, boisement, espace naturel et espaces en gravières) qu'il convient de protéger et de conforter en raison de l'intérêt de ses paysages, du maintien de la biodiversité et des continuités écologiques et vertes mais aussi des risques d'inondation de la Garonne impactant fortement le territoire.

Localisée essentiellement à l'Ouest du territoire communal, la zone N est située de part et d'autre de la Garonne où elle est constituée d'un important patrimoine boisé, classé en E.B.C. (espaces boisés classés) qu'il convient de protéger et de renforcer. La zone N est protégée également au titre des corridors écologiques par les ZNIEFF. La Garonne fait également l'objet d'une protection de type Natura 2000 et 2 secteurs des bords de Garonne sont concernés par des arrêtés de protection de biotope.

Le périmètre de la zone N s'inscrit en cohérence avec les espaces naturels protégés du SCoT arrêté.

La zone N comprend trois secteurs :

Secteur N (188 hectares) :

Le secteur N correspond :

- d'une part, à l'Ouest du territoire communal, aux paysages du lit inférieur de la Garonne, bordés sur ses franges par le talus de terrasse où se signalent, en point d'appels, les silhouettes trapues des fermes et métairies d'architecture traditionnelle locale ;

- par ailleurs, au Nord-Est du territoire communal, à un espace à caractère naturel comprenant le lac de Raby et ses espaces environnant (10ha environ) positionné à l'entrée de ville le long de la RD 63 J (Voie Romaine), où le PADD précise que la commune souhaite permettre la réalisation, d' un projet expérimental de constructions flottantes et amphibies à usage d'habitat et d'activités , dont la constructibilité reste subordonnée à la révision du PPRI.

- enfin, à l'Est, au parc urbain du Turret.

Secteur Ng (51 hectares) :

Ce secteur naturel est en partie remodelé par l'activité de l'homme, liée notamment à l'extraction de granulats. L'objectif est de maintenir l'exploitation de gravières sur ce secteur jusqu'au terme de l'activité prévu en 2016, et permettre à terme le réaménagement de la zone dans le cadre de la mise en œuvre du projet « axe Garonne » pour retrouver un caractère naturel.

Secteur Np (4 hectares) :

Ce secteur recouvre le pôle de loisirs, de jeux et de sport de la commune dénommé « Campistron » proche de la Garonne. Il comprend aujourd'hui : mairie, salle Espace Garonne et plateaux de sports, de jeux et de loisirs. L'objectif est de conforter ce pôle de loisirs en prévoyant des projets de réaménagement et d'extension/ création d'équipements sportifs et de loisirs.

Les dispositions réglementaires établies pour ces secteurs ont pour objectifs :

- *En N : de conforter la protection stricte de la trame verte du SCoT (Garonne et plaine alluviale), des éléments naturels et de paysage de la commune en édictant des prescriptions interdisant toute construction dans ce secteur N (excepté les extensions limitées des très peu de constructions existantes) avec la prise en compte du risque inondation.*
- *En Ng : de permettre l'exploitation de gravières sans en accueillir de nouvelles et tout en préparant la reconversion du site.*
- *En Np : de permettre le renforcement du pôle de loisirs et de sport avec l'accueil limité des constructions/installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de conforter le caractère naturel des lieux et de prendre en compte le risque inondation.*

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage et de continuité écologique, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.

Toute occupation ou utilisation du sol concernée devra appliquer le règlement du PPRI approuvé le 15 octobre 2007 et le règlement du PPRS approuvé le 30 août 2005, en annexe du présent PLU.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N 2.

Concernant le réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

Dans la zone des dangers très grave pour la vie humaine (Effets Létaux Significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (Premiers Effets Létaux), sont interdits : les Établissements Recevant du Public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base. Dans la zone ELS en outre sont interdits les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. **En secteur N, sont autorisés sous conditions :**
   - Les constructions et installations sous condition d'être nécessaires à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels.
   - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux pourront être soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

2. **En secteur Ng, sont autorisés sous conditions :**

   Les installations classées liées à l'exploitation de carrières existantes sous réserve :
   - que le stockage des terres de découverte ne fasse pas obstacle par de grands volumes, à l'écoulement de l'eau, en cas de crue débordante de la rivière,
   - qu'il n'y ait pas de stockage permanent de matériaux résultants de l'extraction.

3. **En secteur Np, sont autorisés sous conditions :**
   - Les aires de jeux et de sport ouverts au public, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas dépasser 3 000 m² de surface de plancher globale dans le secteur Np.
   - Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes.

4. **Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sont autorisés, à condition d'être compatible avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

5. **Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRI** joint en annexe du PLU et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux des crues connues (PHEC).

6. **Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Sécheresse**.

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 ces 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, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.

2 - Voies nouvelles

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.

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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 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 et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.2. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE UNITE FONCIERE

Sans objet

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

1 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :
- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie RD 63.
- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies

2 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.

3 - Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas les reculs évoqués à l'alinéa précédent, tout projet d'extension, de réaménagement ou de surélévation sera autorisé, en conservant l'alignement ou le recul existant à condition que ceci ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

1 - Toute construction nouvelle 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 4 mètres.

2 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80m minimum de cette limite.

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

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Elle est mesurée jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

1 - En zone Np :

La hauteur maximale ne peut excéder 12 m mesurée sur sablière ou sur acrotère.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…

2 - En N et Ng :

Sans objet, excepté pour les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels où la hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre:

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,

- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, ...).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Les murs de clôture en appareillage de briques ou en galets de rivière, quand ils existent, seront maintenus et mis en valeur.

En zone inondable, les clôtures devront permettre la transparence hydraulique et seront constituées conformément aux prescriptions réglementaires du PPRI joint en annexe du PLU.

Hors zone inondable, s'appliquent les dispositions suivantes :

2.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :
Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre.

Elles seront constituées :
- soit par des haies vives ou d'arbustes en mélanges doublées d'un grillage sans soubassement,
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40m surmontés d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

2.2. Les clôtures sur limites séparatives :
Elles doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 m.
Elles seront constituées d'un grillage avec ou sans soubassement (maxi 0,40 m) doublé ou non de haies vives ou rideaux d'arbustes.

3 - Installations diverses

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être faite dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage urbain.

L'implantation des ouvrages techniques tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Le cas échéant, ils devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuse possible.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles d'habitat de fonction ;
- les extensions de constructions d'habitat existant de plus de 60 m² de surface de plancher.

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

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les places de stationnement sont obligatoires, soit elles sont existantes à réaménager soit elles sont à créer, la détermination du nombre et leur localisation doivent être définis de manière à assurer un bon fonctionnement de l'équipement.

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

1 - Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants R-130-1 et suivants) sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer délimités sur le document graphique.

2 - Sentiers ou cheminements à protéger au titre de l'article titre L 123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique

La suppression est interdite des sentiers existants identifiés dans le règlement graphique, leur aménagement doit favoriser l'intégration au milieu naturel.

3 - Espaces verts - Plantations :

3.1. Végétation et plantations existantes

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

3.2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées, au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire globale de stationnement.
Il conviendra également de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A
et secteurs Ap et Ah

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Superficie : 85 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A recouvre au total une surface de 85 hectares environ.

Cette zone à vocation agricole se répartit en 3 secteurs :

Secteur A (43 hectares) :
Situé entre la frange ouest de l'urbanisation et les espaces naturels de la Garonne d'une part et les gravières d'autre part, ce secteur est constitué au Nord par le lieudit de la Hire qui accueille notamment des installations équestres et au Sud par un espace de culture important qui sépare le lieudit de la Beauté de la zone de Turret.
Elle recouvre également l'ensemble des espaces agricoles à protéger ou à préserver en cohérence avec le SCoT arrêté.

Constituant l'une des unités paysagères majeures de la commune, ces espaces à dominante de grande culture ont un potentiel agronomique riche et intéressant. Ils participent à l'identité rurale de Gagnac. Ils représentent également des éléments remarquables de l'agriculture périurbaine de l'agglomération toulousaine.
Cette zone à vocation d'activité agricole, accueille quelques habitations et bâtiments liées à l'exploitation agricole. Elle est partiellement desservie par le réseau d'eau potable et non desservie par le réseau d'assainissement.

Secteur Ah (2 hectares)
Ce secteur correspond à des petits secteurs de constructions d'habitat en diffus non lié à l'activité agricole. Ces secteurs sont insuffisamment équipés en termes d'assainissement et de voirie d'accès. Ainsi, leurs tailles et capacités d'accueil sont limitées afin de permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement avec la préservation des espaces agricoles.

Secteur Ap (40 hectares)
Ce secteur correspond à la zone agricole en bordure de la Garonne. Ce secteur très protégé permet de conforter une activité agricole et l'aspect paysager ouvert sur les berges du fleuve, interdisant l'implantation de toute construction dans cette zone.

Les dispositions réglementaires établies permettent :
- *Pour le secteur A (agricole), de s'inscrire dans les objectifs et dans les prescriptions du document d'orientation générales (DOG) du SCoT arrêté pour les espaces agricoles en définissant les conditions strictes d'accueil, conformément aussi au code de l'urbanisme.*
- *Pour le secteur Ah, de limiter l'accueil en n'autorisant que l'extension mesurée des constructions existantes avec les annexes.*
- *Pour le secteur A, de préserver une coulée verte cultivée mais inconstructible*

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage bâti ou non bâti et de continuité écologique, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.

Toute occupation ou utilisation du sol concernée devra appliquer le règlement du PPRI approuvé le 15 octobre 2007 et le règlement du PPRS approuvé le 30 août 2005, en annexe du présent PLU.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. **En secteur A, sont autorisés sous conditions :**
   - les logements nécessaires à l'hébergement des exploitants ou de leurs salariés sous conditions d'être implantés à proximité immédiate du siège d'exploitation en activité et de ne pas dépasser 200 m² surface de plancher par logement.
   - l'accueil des annexes liées aux habitations nécessaires à l'hébergement des exploitants ou de leurs salariés (garage, piscine, abri….) sous condition d'être situées à proximité de l'habitation.

2. **En secteur Ah, sont autorisés sous conditions :**
   - l'extension et l'aménagement de l'habitat existant dans la limite des 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
   - l'accueil des annexes liées à l'habitation (garage, piscine, abri….).

3. **Les constructions ou installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont autorisés, à condition d'être compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone.

4. **Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U.** repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification sont autorisés sous conditions que :
   - ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur ;
   - que ces travaux aient un lien avec l'activité agricole.

   Ces travaux pourront être soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

5. **Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition de respecter le règlement du PPRI** joint en annexe du PLU, et en particulier, lorsque la construction est autorisée, le plancher bas sera situé au-dessus des plus hautes eaux des crues connues (PHEC).

6. **Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Sécheresse.**

7. **Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants** doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 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 ces 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, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.

2 - Voies nouvelles

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.

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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 ce réseau, 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 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 et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.2. Collecte des déchets urbains
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale d'au moins de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

2 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.

3 - Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas les reculs évoqués à l'alinéa précédent, tout projet d'extension, de réaménagement ou de surélévation sera autorisé, en conservant l'alignement ou le recul existant à condition que ceci ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

1 - Toute construction nouvelle 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 4 mètres.

2 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80m minimum de cette limite.

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

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Elle est mesurée jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

En A et Ah, la hauteur maximale ne peut excéder :

- 7 m (R+1) mesurée sur sablière ou sur acrotère pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 m mesurée sur sablière ou sur acrotère pour les autres constructions.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre:

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Bâtiments d'exploitation agricole

L'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

3 - Bâtiment d'habitation

3.1 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3.2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment justifie un autre type de toiture plus en harmonie avec le volume architectural de la construction et intégré à l'environnement.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.
Les chiens-assis sont interdits.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Les murs de clôture en appareillage de briques ou en galets de rivière, quand ils existent, seront maintenus et mis en valeur.

En zone inondable, les clôtures devront permettre la transparence hydraulique et seront constituées conformément aux prescriptions réglementaires du PPRI joint en annexe du PLU.

Hors zone inondable, s'appliquent les dispositions suivantes :

4.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :

Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre.

Elles seront constituées :

- soit par des haies vives ou d'arbustes en mélanges doublées d'un grillage sans soubassement,
- soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40m surmontés d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

4.2. Les clôtures sur limites séparatives :

Elles doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 m.
Elles seront constituées d'un grillage avec ou sans soubassement (maxi 0,40 m) doublé ou non de haies vives ou rideaux d'arbustes.

5 - Installations diverses

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit être faite dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage urbain.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher.

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

Habitat
Il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants R-130-1 et suivants) sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer délimités sur le document graphique.

2 - Sentiers ou cheminements à protéger au titre de l'article titre L 123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique

La suppression est interdite des sentiers existants identifiés dans le règlement graphique, leur aménagement doit favoriser l'intégration au milieu naturel.

3 - Espaces verts - Plantations :

Végétation et plantations existantes
La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet