Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine



Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par DCC du 11 avril 2013
- DUP prise par arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2013 emportant mise en compatibilité du PLU
- 1ere modification approuvée par DCM du 17 décembre 2015

1ère Modification simplifiée du PLU Approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 23/02/2017

4 - Pièces réglementaires

4A. 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

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGIS-LATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.421-1, L.102-13, L.421-4, concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du PLU :

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15- - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21- - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe n°5 et reportées sur les documents graphiques.

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

4 - Constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans : la reconstruction à l'identique et sans changement de destination, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

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

6 - Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne peut être imposé qu'une seule place de stationnement pour ces logements (article L.151-35 et R-111-6 du Code de l'Urbanisme).

7 - Constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.
Les axes classés bruyants concernent les zones UA, UB, UP, UE, A et N de la commune.

8 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-151-19 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et au bâti de l'ensemble urbain, identifiés au plan de zonage par une légende spécifique : les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

9 - Dans les secteurs de mixité sociale, en application de l'article L-151-15 du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, toute construction à usage d'habitat entraînant la création de plus de 500 m² de surface de plancher ou toute opération d'aménagement à usage d'habitat entraînant la création de plus de 2 lots, doivent affecter au minimum 25% de la surface de plancher à du logement locatif social, en zones UA, UB et 1AUc et 30% en zones 1AUa et 1AUb.

10 - Espaces boisés classés : les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 113-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
Les espaces boisés classés concernent les zones : UB et N.

11 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRNP retrait/gonflement, approuvé par arrêté Préfectoral du 18 novembre 2011.

12 - Les zones inondables : les dispositions spécifiques aux zones inondables s'appliqueront aux zones UB, UE, AUO, N et A de la commune (PPRI approuvé le 9 novembre 2007).

13 - Conformément à la délibération du conseil municipal du 21.11.2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 8 zones.

1 - ZONES URBAINES :

- la zone UA et son sous-secteur UA(e)
- la zone UB et ses sous-secteurs UBb, UBc et UB(e)
- la zone UE
- la zone UP

2 - ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU et le sous-secteur 1AUa dont 1AUa(e) et les sous-secteurs 1AUb et 1 AUc
- la zone AUo

3 – ZONE AGRICOLE

- La zone A et le sous-secteur Ah

4 – ZONE NATURELLE

- La zone N

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU.
Dans les zones U et AU, seuls les articles 6, 7 et 11 de ces zones leur sont applicables.
Dans les zones A et N, seuls les articles 2, 6, 7 et 11 leur sont applicables.
En cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

3 - Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA
ZONE UB
ZONE UE
ZONE UP

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées.

2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées.

3 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

4 - . les parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting à caractère permanent,
. les garages collectifs de caravanes,
. les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

5 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable.
Le stationnement de caravanes constituant l'habitat principal des occupants est interdit.

6 - Les carrières et les gravières.

7 - Excepté dans le secteur UA(e), les constructions destinées aux commerces dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² sont interdites.

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

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions des installations classées existantes sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

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

3 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise.

4 - Les constructions à usage d'habitation, l'hébergement hôtelier, les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'interêt général, les bureaux au voisinage des axes classés bruyants, définis sur le règlement graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévu par la règlementation en vigueur.

5 - Dans les secteurs de mixité sociale, en application de l'article L-151-15 du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, toute construction à usage d'habitat entraînant la création de plus de 500 m² de surface de plancher et toute opération d'aménagement à usage d'habitat entraînant la création de plus de 2 lots, doivent affecter au minimum 20 % de la surface de plancher à du logement locatif social.

6 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L-151-19 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.

7 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRNP, retrait/gonflement approuvé le 18 novembre 2011.

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- **Les voies à double sens** doivent avoir :
  . une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  . une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- **Les voies en sens unique** doivent avoir :
  . une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  . une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 mètres minimum en cas de stationnement latéral
- **En cas d'impasse,** le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies privées

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.

Cas particuliers possibles :
- Voies en impasse
Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
. Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
. Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

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

1.2. Dans les opérations d'ensembles, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

2.2. 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, le rejet des eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas excéder un débit équivalent à 10 litres / seconde / ha.
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.

3 - Réseaux divers :

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

3.2. 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.

3.3. Collecte des déchets urbains

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

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

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N É A N T

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies. Quant à la construction limitrophe ou implantée sur une parcelle contiguë est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.

2 - D'autres implantations sont possibles :

- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile).

4 - Implantation des piscines :

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

1.1. Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux, d'une limite latérale à l'autre.
Des implantations différentes pourront être admises lorsque :
. Le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
. Le bâtiment implanté sur une parcelle contiguë ayant une façade sur la même voie, est en retrait de la limite séparative latérale. La construction nouvelle peut être implantée à une distance de cette limite séparative latérale au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres. Elle doit être implantée sur l'autre limite séparative latérale,
. La parcelle a une façade sur rue de plus de 15 mètres. Dans ce cas, la construction pourra être implantée sur une seule limite latérale ; le retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale sera au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

1.2. Au-delà de la bande de 15 mètres évoquée ci-dessus :
. Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
. La construction en limite séparative est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas 4 mètres de hauteur mesurés au sommet du bâtiment sur la limite séparative.

1.3. Des implantations différentes pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de bâtiments existants, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

2 - Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle :

2.1. Les constructions doivent être écartées des limites de fonds de parcelles au moins égales à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2.2. Des dispositions différentes pourront être admises :
. Pour les aménagements et agrandissements de bâtiments existants, à condition, qu'ils ne diminuent pas le retrait existant,
. Lorsque la profondeur du terrain mesuré de l'alignement à la limite de fond de parcelle n'excède pas 8 mètres.

3 - Implantation des piscines

Les piscines **non couvertes** doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les conditions définies à l'article 10. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

N É A N T

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

1 - La hauteur des constructions (hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), ne peut excéder 10 mètres.

2 - La hauteur pourra être portée à 13 mètres maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales :

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine ou innovante bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

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

2 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés à condition de s'intégrer dans la toiture.

2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou romane, avec une pente comprise entre 30 % et 35 %.
D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés, si l'architecture du bâtiment l'exige et si ces matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.
Les toits en terrasse et les chiens-assis sont autorisés.

2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés…
La finition doit être exécutée dans un délai d'un an maximum.

3.2. Sont autorisées les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïque ou tout système individuel de production d'énergie renouvelable, ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériaux renouvelable permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant des eaux pluviales à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1.8 mètres avec deux types de clôtures autorisées :
- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1,50 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou barreaudage en bois.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses ou agglomérés.

4.2. En limite d'emprise publique

Trois types de clôtures sont autorisés :
- soit en haies vives doublées d'un système de claire-voie avec une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- soit un mur plein enduit sur les deux faces avec une hauteur maximale de 1,60 mètre,
- soit un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, d'un grillage, barreaudage en bois, etc.), avec une hauteur maximale de 1,80 mètre pour ce dispositif dans son ensemble.

Ces dispositions relatives aux clôtures ne concernent pas les bâtiments publics.

5 - Installations diverses

Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.
L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article concerne :
- Toutes les constructions nouvelles
- Les extensions de construction de plus de 60 m^2 de surface de plancher.
- Tout changement de destination des constructions,
- Toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

1 – Stationnement des véhicules motorisés :

1.1. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.2. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

1.3. Sur les unités foncières ayant accès à la rue du Fort, la place du Fort et la place de la Mairie, aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Habitations :
Il est exigé :
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 3 places pour 2 logements.

Cependant, pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

De plus, dans les opérations d'ensemble, un minimum de 25 % des places de stationnement autorisées devra être réalisé dans les espaces collectifs.
Pour les opérations comportant plus de 2 000 m² de surface de plancher, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées, semi-enterrées ou fermées (sauf contrainte hydrologique et/ou géologique prouvées).

Hébergement hôtelier :

Une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

Bureaux :

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

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

Services publics et 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.

Artisanat – Commerce :
En UA(e)
Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière et pour l'artisanat : au minimum 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

2 – Stationnement des vélos :

Habitations :
Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher existante ou projetée et plus de 2 logements, un emplacement pour le stationnement de vélos doit être prévu à raison de 4 % de la surface de plancher projetée avec un minimum de 20 m².
Cet emplacement, facilement accessible par tout autre moyen que par un escalier, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le plan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

Bureaux
Il est exigé 6 % de la surface de plancher pour le stationnement couvert des vélos, à partir de plus de 200 m² de surface de plancher.

Équipements publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

Commerces
Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerces de plus 200 m² de surface de plancher, une surface équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des vélos.

Services
Il sera exigé 2 % de la surface de plancher pour le stationnement des vélos.

Équipements hôteliers
Il sera exigé 2 % de la surface de plancher pour le stationnement des vélos.

Équipements médicaux
Il sera exigé 2 % de la surface de plancher pour le stationnement des vélos.

Équipements scolaires
Il sera exigé 2 % de la surface de plancher pour le stationnement des vélos.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

1 - Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé par son doublement.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.

3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.
En complément, il conviendra 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. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4 - Espaces libres et verts à créer

10 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné.
Les espaces verts aménagés lors de la création d'opérations d'ensemble restent inconstructibles jusqu'à son transfert éventuel dans le domaine public,

ARTICLE UA 14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N É A N T

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées ;

2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées ;

3 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit ;

4 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
. les garages collectifs de caravanes,
. les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

5 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable
Le stationnement de caravanes constituant l'habitat principal des occupants est interdit.

6 - Les carrières et les gravières.

7 - Excepté dans le secteur UB(e), les constructions destinées aux commerces dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² sont interdites.

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

- Dans les secteurs soumis au risque inondation :
A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Hers Mort, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les dispositions du PPRI énoncées et annexées au présent PLU.

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions des installations classées existantes sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité.

2 - Les constructions à usage artisanal ou commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnemnt immédiat.

3 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise.

4 - Dans les secteurs de mixité sociale, en application de l'article L-151-15 du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, toute construction à usage d'habitat entraînant la création de plus de 500 m² de surface de plancher et toute opération d'aménagement à usage d'habitat entraînant la création de plus de 2 lots, doivent affecter au minimum 20 % de la surface de plancher à du logement locatif social.

5 - Les carrières et les gravières.

6 - Les constructions et installations autorisées non soumises aux paragraphes édictés par le PPRNP retrait/gonflement approuvé le 18 novembre 2011.

7 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L-151-19 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.

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.4. Tout nouvel accès sur la RD 14, la RD 77 et la RD 59 sera interdit.

1.5. Aucune construction ou occupation du sol nouvelle, riveraine de la RD 77 ne sera autorisée si elle ne prend pas accès sur une autre voie.
Tout changement de destination d'un accès existant devra faire l'objet d'un aménagement afin d'assurer la visibilité dans de bonnes conditions de sécurité, si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2.1.3 Les **voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :**
- **Les voies à double sens** doivent avoir :
  . une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral.
  . une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

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

- **En cas d'impasse,** le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies privées

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.

Cas particuliers possibles :
- Voies en impasse

Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
. Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
. Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

1.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

1.2. Dans les opérations d'ensembles à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2.2. 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, le rejet des eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas excéder un débit équivalent à 10 litres / seconde / ha.
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.

3 - Réseaux divers :

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

3.2. 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.

3.3. Collecte des déchets urbains

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

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

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de l'axe :

- de la RD 59 au moins égale à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation, 25 mètres pour les autres bâtiments.
- de la RD 14, au moins égale à 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les autres bâtiments.
- de la RD 77 a, à 10 mètres de l'axe pour les habitations et 8 mètres de l'axe pour les autres bâtiments.
- Toutes autres voies au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie.

Pour les constructions principales 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 existant à condition que cela ne représente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

Dans le cas de parcelles d'angles, le recul de **10** mètres **de l'axe** (Cf. ci-dessus) n'est obligatoire que sur l'une des deux voies, sur l'autre voie le recul est fixé à 3 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

2 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :
- soit en limite séparative, sous réserve que la longueur maximale de la construction existante ou projetée mesurée sur la limite ne dépasse pas 10m, et que la hauteur maximale de la construction existante ou projetée mesurée sur la limite ne dépasse pas 2,8m sur sablière et 3,2m sur acrotère ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et voies privées, ainsi qu'à 1,50 mètre pour les limites séparatives (limites latérales et de fond).

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 4 mètres dans les conditions définies à l'article 10. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Définition figurant au lexique du présent règlement.

L'emprise au sol des constructions de la superficie totale de l'unité foncière est fixée à :
- 20 % maximum en UB,
- 10 % maximum en UBb,
- 40 % maximum en UBc,
- 20 % en Ube.

Seront exonérés de cette règle, les aménagements, les restaurations, l'agrandissement de bâtiments existants, les piscines non couvertes, les abris de jardin et les constructions publiques, dans la limite à la date d'approbation du présent règlement, de 35 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

1 - La hauteur des constructions (hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), ne peut pas excéder 7 mètres.

2 - Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

3 - La hauteur sera au maximum de 10 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine ou innovante bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de 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 - Toitures

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

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés à condition de s'intégrer dans la toiture

2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou romane, avec une pente comprise entre 30 et 35 %.
D'autre matériau que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés, si l'architecture du bâtiment l'exige et si ces matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.

Les toits en terrasse et les chiens-assis sont autorisés.

2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs – Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Les maisons en bois sont autorisées.

3.2. Sont autorisées les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïque ou tout système individuel de production d'énergie renouvelable, ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériaux renouvelable permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant des eaux pluviales, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement.

4 - Clôtures :

4.1. **En zone inondable**, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

4.2. **En limite séparative**

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec deux types de clôtures autorisées :
- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1,50 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

Ces dispositions ne concernent pas les piliers de portails.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés…

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments publics.

4.3. **En limite d'emprise publique**

Trois types de clôtures sont autorisés :

- soit en haies vives doublées d'un système de claire-voie avec une hauteur maximale de 1,80 mètre,

- soit un mur plein enduit sur les deux faces avec une hauteur maximale de 1,60 mètre,

- soit un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, d'un grillage, barreaudage en bois, etc.), avec une hauteur maximale de 1,80 mètre pour ce dispositif dans son ensemble.

5 - Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :
Cet article concerne :
- Toutes les constructions nouvelles,
- Les extensions de construction de plus de 60 m² de surface de plancher,

- Tout changement de destination des constructions,
- Toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

1 – Stationnement des véhicules motorisés

1.1. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.2. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Habitations
Il est exigé :
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 3 places pour 2 logements.

Cependant, pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

De plus, dans les opérations d'ensemble, un minimum de 25 % des places de stationnement autorisées devra être réalisé dans les espaces collectifs.
Pour les opérations comportant plus de 2 000 m² de surface de plancher, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées, semi-enterrées ou fermées (sauf contrainte hydrologique et/ou géologique prouvées).

Commerces et artisanat
En zone UB(e), pour les commerces de moins de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière et pour l'artisanat : au minimum 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de vente existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 25 m² de surface de vente.

Hébergement hôtelier
Une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affectés à l'hébergement.

Services publics et 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 vélos

Habitations
Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher existante ou projetée et plus de 2 logements, un emplacement pour le stationnement de vélos doit être prévu à raison de 4 % de la surface hors œuvre nette projetée avec un minimum de 20 m².

Cet emplacement facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le plan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

Bureaux
Il est exigé 6 % de la surface de plancher pour le stationnement couvert des vélos, à partir de plus de 200 m² de surface de plancher.

Services publics et d'intérêt collectif
Le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

Commerces
Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerces de plus de 200 m² de surface de plancher, une surface équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des vélos.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATION

Espaces libres et plantations

1 - Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé par son doublement.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.

3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.
En complément, il conviendra 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. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4 - Espaces libres et verts à créer

Les espaces verts aménagés lors de la création des lotissements restent inconstructibles jusqu'à son transfert éventuel dans le domaine public,

Sur chaque unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné 10 % au moins de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage agricole ou d'habitat (autres que celles autorisées à l'article UE2).

2 - Les divers modes d'utilisation du sol à l'exception des aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.

3 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable (en application de l'article L-443-4 du Code de l'Urbanisme.

4 - L'ouverture de carrières et de gravières.

5 - Les déchetteries.

6 - Les dépots de véhicules et de matériel réformés hors d'usage.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Dans les secteurs soumis au risque inondation :
À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Hers Mort, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions du PPRI énoncées et annexées au présent PLU.

2 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux et s'ils sont situés dans le bloc du bâtiment principal. Les logements de fonction sont limités à un seul par bâtiment d'activités et dans la limite de 120 m² de surface de plancher par unité foncière.

3 - Les constructions à usage d'habitation, l'hébergement hôtelier, les constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt général, les bureaux au voisinage des axes classés bruyants, défini sur le règlement graphique doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustiques prévu par la réglementation en vigueur.

4 - Les constructions à usage industriel et artisanal et d'entrepôt commercial ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés à condition que toutes les mesures soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances avec l'affectation des parcelles riveraines.

5 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise.

6 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRNP retrait/gonflement approuvé le 18 novembre 2011.

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.4. Tout nouvel accès sur la RD 59 sera interdit.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- **Les voies à double sens** doivent avoir :
  . une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  . une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté.
- **Les voies en sens unique** doivent avoir :
  . une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  . une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 mètres minimum en cas de stationnement latéral
- **En cas d'impasse,** le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies privées

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

Voies en impasse
Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

1.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

1.2. Dans les opérations d'ensembles à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées par le schéma d'assainissement communal donné en annexe du PLU.

2.2. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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, le rejet des eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas excéder un débit équivalent à 10 litres / seconde / ha.

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.

3 - Réseaux divers

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

3.2. 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.

3.3. Collecte des déchets urbains

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

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

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N É A N T

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

1 - Le long de la RD 59 toute construction nouvelle devra être implantée à 35 mètres de l'axe du RD 59 pour les habitations et 25 mètres pour les autres bâtiments et 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emprises publiques.

2 - Ces dispositifs s'appliquent également pour l'implantation des postes de transformation ou lignes d'EDF, les postes de détente gaz ainsi que pour l'aménagement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation de poste de garde, d'entrée ou de surveillance à condition qu'ils ne dépassent pas 16 m² au sol et qu'ils soient compatibles avec UE 11.

4 - Les surélévations, extensions ou aménagement de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

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

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

2 - Les surélévations, aménagements ou extensions de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Aucune construction ne peut atteindre simultanément les deux limites latérales de la parcelle.

4 - **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

N É A N T

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Définition figurant au lexique du présent règlement.

1 - L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière. Ne sont pas pris en compte, en application du rapport indiqué ci-dessus quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.

2 - Pour les constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses ou similaires.

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

2 - La hauteur pourra être portée à 10 mètres maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 - La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres comptés à partir du sol naturel.
Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
L'ensemble des constructions et de terrains utilisés ou non de chaque parcelle, devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.
Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage. Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation (auto, deux-roues et piétons) et des zones réservées aux espaces libres et plantés. Les parties de bâtiment donnant sur la RD 59 et sur leur voies d'accès à l'intérieur de la zone devront être traitées comme façade.

1 - Parements extérieurs :
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (brique creuse, parpaings, carreau de plâtre, brique pleine, etc.) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointement soigné.
- Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.
- Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

2 - Clôtures

En zone inondable, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.
Les clôtures seront facultatives.
S'il en existe, les clôtures ne devront en aucun cas excéder 1,80 mètre de hauteur (y compris muret de 0,30 m de hauteur maximum)
Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

3 - Réservoirs d'hydrocarbures à l'air libre
Ils devront être entourés de haies vives de façon à les masquer complétement.

4 - Toitures
Leur pente maximum sera de 35 %.
Cette pente pourra être supérieure pour adapter un dispositif d'énergie renouvelable.
Toutefois, pour des ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels de bâtiments d'activité, des dépassements seront autorisés.
La plaque « grandes ondes » de ton brun, brun rouge, vert ou gris naturel est tolérée.
Les toitures terrasses seront autorisées.

5 - Publicité
La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur, dont le règlement publicitaire municipal. Toutes publicités, enseignes, lumineuses ou non, accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses zones de reculement (alignement et limites séparatives) en dehors d'un panneau bas dont la hauteur totale n'excède pas 1,50 m et signalant exclusivement la raison sociale de l'établissement, le logo ou le sigle s'il y a lieu.
Les façades visibles à partir des voies publiques peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.
L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher.

1 - Stationnement des véhicules motorisés

1.1. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.2. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.
Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

<u>Habitations</u>
Il est exigé :
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 3 places pour 2 logements.

Cependant, pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

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

Artisanat et commerce
Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de plancher existants et projetés sur l'unité foncière et pour l'artisanat : au moins 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher existants et projetés sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 35 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier
Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affectés à l'hébergement.

Etablissements industriels et d'entrepôts
Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du Code du Travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, ...). Il est exigé un minimum d'une place pour 100 m² de surface de plancher.

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

2 - Stationnement des vélos

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher autres que les habitations, un emplacement pour le stationnement de vélos doit être prévu à raison de 4 % de la surface de plancher projetée avec un minimum de 20 m².
Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le plan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par 2.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

3 - Aires de stationnement non couvertes

3.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement.

3.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

3.3. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

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

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

5.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traitée en jardin d'agrément planté, arboré et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

ARTICLE UP 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements et services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui y sont liés.

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

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions des installations classées existantes liées à l'agrandissement des activités, équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2 - Les aires de jeux, de sports, de détente, de loisirs, de manifestations culturelles, ainsi que les constructions bâties, limitées et strictement nécessaires à l'accomplissement des activités précédentes et à la gestion de la zone : locaux techniques, sanitaires, vestiaires, etc.

3 - L'implantation des constructions en limite de cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 2 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossès-mères.

4 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRNP retrait/gonflement approuvé le 18 novembre 2011.

ARTICLE UP 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.4. Les accès sur la RD 14 seront interdits.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2.1.3. Les **voies ouvertes à la circulation publique** doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :
- **Les voies à double sens** doivent avoir :
  . une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  . une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté et portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- **Les voies en sens unique** doivent avoir :
  . une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  . une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 mètres minimum en cas de stationnement latéral
- **En cas d'impasse,** le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies privées

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

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

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

1.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

1.2. Dans les opérations d'ensembles à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement aux réseaux d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

2.2. 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, le rejet des eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas excéder un débit équivalent à 10 litres / seconde / ha.
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.

3 - Réseaux divers :

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

3.2. 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.

3.3. Collecte des déchets urbains

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

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

ARTICLE UP 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N É A N T

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

1 - Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum :
. De 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres bâtiments de l'axe de la RD 14.
. Autres voies publique ou privées : 4 mètres de la limite d'emprise.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à :
. 3 mètres pour les constructions à usage d'habitations,
. 5 mètres pour les autres constructions, autres qu'annexes à l'habitat.

2 - Les surélévations, aménagements ou extensions de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - D'autres implantations sont possibles :

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.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

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

N É A N T

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

N É A N T

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N É A N T

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de 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 - Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Dispositions générales :

1.1. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.2 Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Services publics et 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.

3 - Stationnement des vélos

Pour les constructions de plus de ~~300~~ 200 m² de surface de plancher autres que les habitations, un emplacement pour le stationnement de vélos doit être prévu à raison de 4 % de la surface de plancher avec un minimum de 20 m².

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

1 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.

2 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

En complément, il conviendra 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. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N É A N T

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

AU_0
1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_0

ARTICLE AU_0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations du sol à l'exception des équipements d'infrastructure et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AU_0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

N É A N T

ARTICLE AU_0 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès à ces zones devront être réalisés par un aménagement sécurisé et unique.

ARTICLE AU_0 4 à AU_0 5 :

N É A N T

ARTICLE AU_0 6 à AU_0 7:

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite ou à 80 centimètres minimum.

ARTICLE AU_0 8 à AU_0 13

N É A N T

ARTICLE AU_0 14

N É A N T

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées.

2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées.

3 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

4 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
. les garages collectifs de caravanes,
. les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

5 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation.

6 - Les garages de véhicules automobiles et les stations services.

7 - Les carrières et gravières.

8 - Hors 1AUa(e), les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher sont interdits.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - **<u>En secteur 1 AUa</u>**

Les constructions et opérations ne sont autorisées que si elles sont réalisées sous forme d'une opération d'aménagement recouvrant l'ensemble de la zone 1AUa [y compris 1AUa(e)] et compatibles avec les orientations d'aménagement intégrées au présent PLU (pièce n°3).

2 - **<u>En secteur 1 AUb et 1 AUc :</u>**

Les constructions et opérations ne seront autorisées que si elles sont réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et compatibles avec les orientations d'aménagement intégrées au présent PLU (pièce n°3).

3 - En application de l'article L-151-15 du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 500m² de surface de plancher ou plus de 8 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social en 1AUa et 1AUb, 20% de la surface de plancher à du logement locatif social en 1AUc.

Dans les opérations de plus de 2 lots, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% de la surface de plancher globale minimale affectée à du logement locatif social en 1AUa et 1AUb, 20% de la surface de plancher globale minimale affectée à du logement locatif social en 1AUc.
Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

4 - Dans les secteurs soumis au risque inondation :
A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (approuvé le 9/11/2007) de l'Hers Mort, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions du PPRI énoncées et annexées au présent PLU.

5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions des installations classées existantes sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

6 - Les constructions à usage artisanal ou commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnemnt immédiat.

7 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 2 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

8 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRNP retrait/gonflement approuvé le 18 novembre 2011.

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

L'accès de la zone 1AUa « Fouragères » (y compris 1AUa (e)) devra être assurée par deux aménagements sécurisés sur la RD 77. En zone 1AUa, en dehors des accès mentionnés aux documents graphiques du règlement, tout nouvel accès à la D 77 est interdit.

Pour la zone 1AUc, en dehors des accès mentionnés aux documents graphiques du règlement, tout nouvel accès à la RD 77 et à la RD 77a est interdit.

L'accès de la zone 1AUb « Tucol » devra être assuré par trois aménagements sécurisés.
Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

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

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

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

- **Les voies à double sens** doivent avoir :
  . une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  . une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté.
- **Les voies en sens unique** doivent avoir :
  . une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  . une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 mètres minimum en cas de stationnement latéral
- **En cas d'impasse,** le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

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

1.2. Dans les opérations d'ensembles, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

2.2. 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, le rejet des eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas excéder un débit équivalent à 10 litres / seconde / ha.
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.

3 - Réseaux divers :

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

3.2. 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.

3.3. Collecte des déchets urbains

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

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

N É A N T

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction devra être implantée à une distance de 15 mètres de l'axe pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres bâtiments pour la RD 77.

Toute construction doit être implantée soit en limite d'emprise publique soit avec un recul de 5 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

2 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (espaces publics non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

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

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

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative, sous réserve que la longueur maximale de la construction existante ou projetée mesurée sur la limite ne dépasse pas 10m, et que la hauteur maximale de la construction existante ou projetée mesurée sur la limite ne dépasse pas 2,8 m sur sablière et 3,2m sur acrotère ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble au vue du plan de masse, lorsqu'il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

3 - Implantation des piscines

Les piscines couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (limites latérales et de fond).

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres dans les conditions définies à l'article 10. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Définition figurant au lexique du présent règlement.

L'emprise au sol des constructions de la superficie totale de l'unité foncière est fixée à :
- 30 % maximum en 1AUb,
- 20 % maximum en 1AUa et 1AUa(e),
- 10 % maximum en 1AUc.

Seront exonérés de cette règle les aménagements, les restaurations, l'agrandissement de bâtiments existants, les piscines non couvertes, les abris de jardin et les constructions publiques dans la limite de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.
En secteur 1AUa (y compris 1AUa(e)), la hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.
En secteur 1AUb, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.
En secteur 1AUc, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.
Dans tous les secteurs, la hauteur sera au maximum de 10 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine ou innovante bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de 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 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés à condition de s'intégrer dans la toiture.

2.1. Pour les constructions (autres qu'annexes à l'habitat) les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou romane, avec une pente comprise entre 30 %et 35 %.
D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés, si l'architecture du bâtiment l'exige et si ces matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.
Les toits en terrasse et les chiens-assis sont autorisés.

2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin ouvert, abri voiture) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3.2. Sont expressément autorisées toutes les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques, ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable. Sont également expressément autorisés l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, ainsi que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4 - Clôtures :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

4.1. **En limite séparative**

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec deux types de clôtures autorisées :

- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1,50 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

Ces dispositions ne concernent pas les piliers de portails.

Les portails devront être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés…

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments publics.

4.2. **En limite d'emprise publique**

Trois types de clôtures sont autorisés :

- soit en haies vives doublées d'un système de claire-voie avec une hauteur maximale de 1,80 mètre,

- soit un mur plein enduit sur les deux faces avec une hauteur maximale de 1,60 mètre,

- soit un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, d'un grillage, barreaudage en bois, etc.), avec une hauteur maximale de 1,80 mètre pour ce dispositif dans son ensemble.

5 - Installations diverses

Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.
L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher,
- les extensions de constructions de moins de 60 m² de surface de plancher entraînant la création d'un nouveau logement,
- les changements de destination des constructions existantes.

1 - Stationnement des véhicules motorisés

1.1. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.2. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

1.3. Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et / ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Habitations
Il est exigé :
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 3 places pour 2 logements.

Cependant, pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

De plus, dans les opérations d'ensemble, un minimum de 25 % des places de stationnement autorisées devra être réalisé dans les espaces collectifs.
Pour les opérations comportant plus de 2 000 m² de surface de plancher, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées, semi-enterrées ou fermées (sauf contrainte hydrologique et/ou géologique prouvées).

Bureaux
Une place pour 40 m² de surface de plancher.

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

Services publics et 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.

Commerces, Artisanat
Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière et pour l'artisanat : au moins 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

En zone 1AUa(e) :
Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

2 - Stationnement des vélos

Habitations
Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher existante ou projetée et plus de 2 logements, un emplacement pour le stationnement des vélos doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher projetée avec un minimum de 10 m².
Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le plan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

Bureaux
Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places*) par 100 m² de surface de plancher, à partir de plus de 200 m² de surface de plancher.

Équipements publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

Commerces et autres équipements
Des places peuvent être exigées afin de satisfaire leurs besoins propres.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

1 - Plantations et boisements existants
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé par son doublement.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.

3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

En complément, il conviendra 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. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4 - Espaces libres et verts à créer

15% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Les espaces verts aménagés lors de la création d'opérations d'ensemble restent inconstructibles jusqu'à son transfert éventuel dans le domaine public,

ARTICLE 1AU 14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A
ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles mentionnées à l'article A 2.

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

1 - Sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et l'habitat nécessaire au logement des exploitants ou de leurs salariés.

2 - Sont autorisées les installations classées liées à l'activité agricole conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter. Ces constructions devront respecter les prescriptions d'éloignement prévues par le règlement sanitaire départemental.

3 - **En sous-secteur Ah,** les extensions des bâtiments existants et créations d'annexes liées à ces bâtiments sont autorisées sous réserve d'être limitées :
. Pour les extensions, à 15 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement)
. Pour la création d'annexes isolées, à 20 m² de surface de plancher.
Les changements de destination à l'usage d'habitation sont autorisés.

4 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRNP retrait/gonflement approuvé le 18 novembre 2011.

5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation :
A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Hers Mort, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions du PPRI énoncées et annexées au présent PLU.

6 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise.

7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.4. Tout nouvel accès ou changement de destination autre que agricole est interdit sur la RD 14, RD 77, RD 77 a et RD 59 et est dans tous les cas soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire de ces voies.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

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

1.2. Dans les opérations d'ensembles, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. - Eaux usées

Toute construction ou installation 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 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.

2.2. - 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, le rejet des eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas excéder un débit équivalent à 10 litres / seconde / ha.
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.

3 - Réseaux divers :

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

3.2. 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 et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

3.3. Collecte des déchets urbains
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

Les reculs seront de :
- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres bâtiments pour la RD 59
- 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres bâtiments sur la RD 14

- 15 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres bâtiments pour la RD 77
- 10 mètres pour les habitations et 8 mètres pour les autres bâtiments pour la RD 77a.

Le long des voies, toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes : 15 mètres de l'axe pour toute construction.

1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à **la moitié de sa hauteur** sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagement de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les bâtiments à vocation agricole, les serres et les équipements collectifs seront implantés avec un recul de 100 mètres par rapport à la limite des zones U et N.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

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

N É A N T

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

N É A N T

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
. pour les bâtiments agricoles et/ou d'intérêt collectif 10 mètres au point le plus haut ou s'inscrire dans la hauteur du bâtiment existant,
. pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres sur sablière par rapport au terrain naturel ou s'inscrire dans la hauteur du bâtiment existant.

2 - Des dépassements seront admis dans le cas de terrain pentu, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de 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 - Toitures :

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

Pour les bâtiments agricoles et les équipements collectifs, la pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.

Cette pente pourra être supérieure pour adapter un dispositif d'énergie renouvelable.

3 - Clôtures :

En zone inondable, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

4 - Installations diverses :

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les activités recevant des personnes extérieures à l'exploitation, des places de stationnement pourront être exigées sur l'unité foncière en cohérence avec l'activité et les capacités d'accueil.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Plantations existantes :

1 - Les plantations existantes d'arbres seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE A 14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N É A N T

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles mentionnées à l'article N 2.

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

1 - Dans les secteurs soumis au risque inondation :
A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Hers Mort, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les prescriptions du PPRI énoncées et annexées au présent PLU.

2 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRNP, retrait/gonflement approuvé le 18 novembre 2011.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RéSEAUX

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.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

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

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

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.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

2.2. 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, le rejet des eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas excéder un débit équivalent à 10 litres / seconde / ha.
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.

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 25 mètres de l'axe de la RD 14.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

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

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

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

N É A N T

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

N É A N T

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N É A N T

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Clôtures :

En zone inondable, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

2 - Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

N É A N T

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Plantations existantes

Les plantations existantes d'arbres seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N É A N T

LEXIQUE

LES DÉFINITIONS COMMUNES AU RÈGLEMENT[i]

Les définitions figurant dans le présent chapitre sont applicables de façon uniforme dans tous les articles du règlement. Elles sont, en règle générale, repérées dans le texte par un symbole (*).

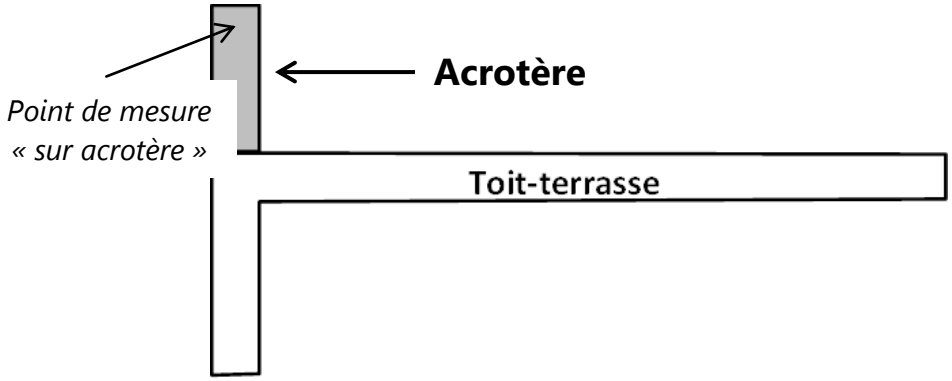
ACCÈS :

L'accès, pour les véhicules motorisés, est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTÈRE :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La côte de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.



AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT DES SOLS :

Il s'agit de tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Les affouillements et exhaussements des sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement lié à la réalisation de voie privée.

[i] En cas de divergences d'écriture, par nature non prévues, les dispositions du règlement prévalent sur le présent lexique.

ALIGNEMENT :

Juridiquement, l'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Dans le présent règlement, sauf disposition contraire, le terme d'alignement est employé pour désigner indifféremment :

- La limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- La limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- La limite d'un emplacement réservé* figurant au règlement graphique, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (10)

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux : habitation, commerce, artisanat, etc.

Les constructions à destination d'habitation

Elles regroupent tous les bâtiments d'habitations, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.
Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont des constructions à destination d'habitation d'une nature particulière. Elles sont dérogatoires aux règles de construction.
Les résidences de tourisme sont considérées comme des habitations et doivent respecter les règles d'urbanisme du PLU.

Les constructions à destination hôtelière (hébergement hôtelier)

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, qu'il est possible de distinguer du bâtiment d'habitation, quelle que soit la forme de l'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, bungalow, …).
Quelle que soit la typologie du bâtiment (construction d'un bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, bungalows, résidences…), le caractère temporaire de l'hébergement est essentiel, critère auquel s'ajoute celui de l'existence de services qui caractérisent le service hôtelier (réception, restaurant, lingerie…).

Les constructions à destination de bureaux

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales. Ce sont également des locaux où sont exercées des activités de services, de type direction, conseil, gestion, études, ingénierie, informatique…
Il ne s'agit pas d'activités de présentation et de vente directe au public. Y sont intégrées les professions libérales (médecins, infirmiers, notaires, architectes…).

Les constructions à destination de commerce

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

Les constructions à destination d'artisanat

Ces constructions abritent une activité artisanale de fabrication et de commercialisation. La qualification de l'artisanat réside essentiellement dans la méthode de fabrication, à dominante manuelle. L'artisanat regroupe des métiers de l'alimentation (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, conservation et transformation de viandes, produits laitiers, de la mer, fruits et légumes…), du bâtiment (maçonnerie, plomberie, menuiserie…), d'autres types de fabrication, transformation ou réparation (meubles, textiles, matériel ou matériaux de construction…), ainsi que des métiers de services (cordonnerie, blanchisserie, pressing, coiffure, réparation automobile…).

Les constructions à destination industrielle (locaux industriels)

Elles regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement). La nature des équipements utilisés (équipements lourds et usages de machines) ainsi que les procédés de fabrication et les éventuels nuisances qui en résultent pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) caractérisent le plus souvent une activité industrielle d'une activité artisanale.

Les constructions à destination agricole ou forestière

Les constructions à destination agricole correspondent notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille Ces constructions sont strictement liées à l'activité agricole et correspondent aux locaux affectés au stockage de la production agricole, à l'hébergement des animaux, au dépôt du matériel agricole, à la transformation des produits provenant de l'exploitation.

Les constructions à destination forestière sont strictement nécessaires à l'activité de gestion forestière.

Les constructions à destination d'entrepôts

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les constructions à destination d'entrepôt sont directement liées au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.

Les constructions à usage à destination de stationnement

Ces constructions correspondent aux parcs de stationnement en silo ou en souterrain, qui ne constituent pas de la surface de plancher hors œuvre nette (SH.O.N.). En effet, les aires de stationnement nécessaires à la construction et imposées par l'article 12 du règlement doivent être distinguées des parcs de stationnement publics ou privés indépendants d'une construction.

Les constructions à destination d'équipements collectifs

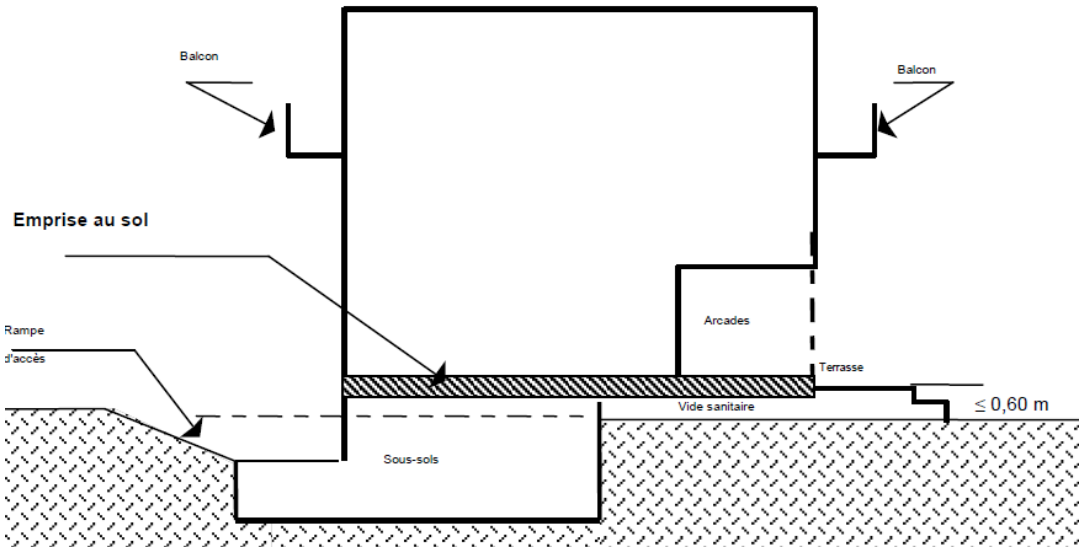
Elles correspondent à une catégorie vaste et ambiguë, qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif).

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (Cf. circulaire n° 78-14 du 17 janvier 1978).

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes*, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.



Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement*. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses abords (accotements, trottoirs, fossés, talus, etc.).

ESPACES VERTS COLLECTIFS :

Les « espaces verts collectifs » excluent les espaces privatifs et les cheminements. Ils sont donc des espaces ouverts et accessibles. Ils devront être plantés et/ou aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisées pour le voisinage. Il conviendra ainsi de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

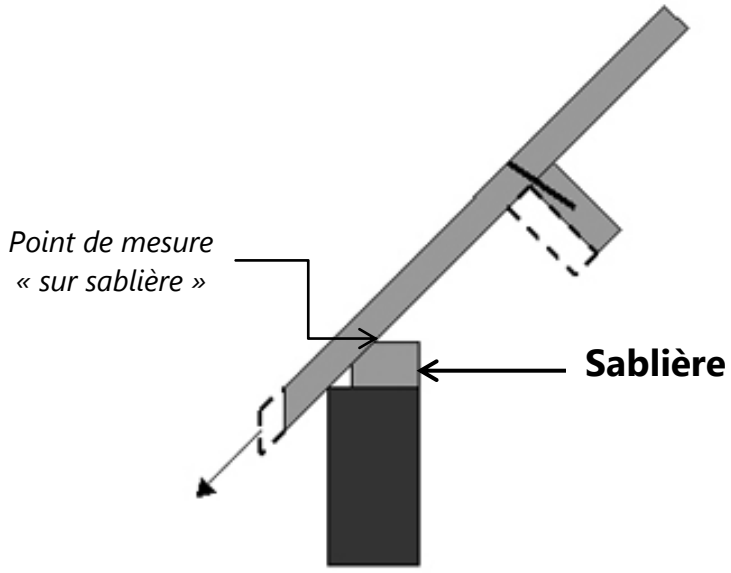
Les surfaces dédiées à la gestion des eaux de pluies et de ruissellement pourront être assimilées aux espaces verts collectifs uniquement si elles permettent d'allier plusieurs fonctionnalités (aires de repos, aires de jeux, lieu de promenade, etc.) et si elles sont traitées de manière paysagère. Dans le cas contraire, les surfaces dédiées à la gestion des eaux de pluies et de ruissellement seront exclues de la surface des espaces verts collectifs imposée par le règlement du PLU.

LIMITE SÉPARATIVE :

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

SABLIÈRE :

Poutre horizontale venant en appui sur les murs et sur laquelle repose le reste de la charpente.



SOUBASSEMENT :

Un mur de soutènement (ou mur de retenues de terre**)** a pour objet et effet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur les terrains situés en contrebas.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs n'étant pas comptabilisée.

De cette superficie, peuvent être déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres
- les cages d'escaliers et des ascenseurs
- les aires de stationnement
- les caves et les celliers en habitat collectif
- les combles non aménageables
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation) »

SURFACE DE VENTE :

Il s'agit des espaces affectés :

- A la circulation de la clientèle pour effectuer des achats ;
- A l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Au paiement des marchandises ;
- A la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- Les locaux techniques ;
- Les réserves ;
- Les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- Les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente ;
- Les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.

TERRAIN NATUREL :

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

UNITÉ FONCIÈRE :

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.