

Beauzelle

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

Plan Local d'Urbanisme

- 1e Modification simplifiée approuvée par DCC du 19/12/2013
- 2e Modification approuvée par DCC du 21/12/2009
- 1e Modification approuvée par DCC du 31/01/2007
- 3e Révision approuvée par DCC du 30/01/2006

PARC DES EXPOSITIONS
Mise en Compatibilité du PLU

3 - Pièces réglementaires

3.1 – Règlement écrit

VILLE DE BEAUZELLE

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE 3

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) : 7

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 8

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 22

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 34

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 46

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 56

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) : 67

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE 1AU (ZAC ANDROMEDE) 68

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU 82

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3 AU 94

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4 AU 96

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N) 99

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 100

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 108

ANNEXE 1 - LEXIQUE 115

ANNEXE 2 - LISTE DES TEINTES POUR MENUISERIES, PORTES ET VOLETS EN CENTRE-VILLE 119

DISPOSITIONS GENERALES 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 Beauzelle.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :
. R.111-2 : relatif à la salubrité et sécurité publique
. R.111-4 : relatif à la–conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques
. R.111-15 : relatif à la préservation de l'environnement
.R.111-21 : relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel

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

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

4 - Les périmètres visés à l'article R-123-19 : La zone d'aménagement concerté d'Andromède créée par délibération du Conseil Municipal du 7 septembre 2001.

5 - Le droit de préemption urbain
Le D.P.U. (Droit de Préemption Urbain institué par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 1985 et modifié le 21 novembre 2006, s'applique sur toutes les zones U et AU du territoire communal.

6 - Le règlement local de publicité

7 - Le PPRI approuvé le 15 .10 .2007 et le PPRS approuvé le 22.12.2008
Le Plan de Prévention des Risques Sécheresse est applicable à l'ensemble du territoire communal et le Plan de Prévention des Risques Inondation et Mouvement de Terrain est applicable aux zones N, UC, UEa et 3AU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte :

1 - CINQ ZONES URBAINES:
- la zone UA et le sous-secteur UAa
- la zone UB, et un secteur UBa
- la zone UC et 2 sous-secteur UCa, UCb
- la zone UD,
- la zone UE et les sous-secteurs UEa et UEb.

2 - QUATRE ZONES D'URBANISATION FUTURE

- la zone 1AU et les sous-secteurs 1AUa1, 1Aua2 et 1AUd,
- la zone 2AU,
- la zone 3AU,
- la zone 4AU.

3 - UNE ZONE AGRICOLE

- La zone A

4 - UNE ZONE NATURELLE

- La zone N, et le sous-secteur N1

5 - Des espaces boisés classés (articles R-130-1 à R-130- 23), à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement, ils sont repérés aux plans graphiques par leur indice E.B.C.

6 - Des emplacements réservés aux voies, et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES

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 (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (postes transformateurs, ouvrages techniques liés aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et liés au tramway, local à ordures ménagères, …) : les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.

3 - Constructions détruites par sinistre : (confère l'article L-111.3. du Code de l'Urbanisme modifié par la loi de simplification du droit du 12 mai 2009.)

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.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE BEAUZELLE

1 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.
Les axes classés bruyants concernent les zones UA, UC, UCa, UE, UEa, 1AUa1, 1AUd, 2AU et 3AU de la commune.

2 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié sur le document graphique 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. Cet article concerne les zones UA et UC.

3 - Espaces boisés classés : Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique, conformément à la légende.
Les espaces boisés classés concernent les zones UA, UC, UE, UEa, 3AU, A et N.

4 - Sécurité et exploitation des ouvrages électriques dans les EBC
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 m au droit des lignes 400 kV, 60 m au droit des lignes 225 kV, 40 m au droit des lignes 63 kV à double circuit, les abattages d'arbres et de branches, qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12-11-1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du
15-06-1906).

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) :

Zone UA

Zone UB

Zone UC

Zone UD

Zone UE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA en totalité recouvre une surface d'environ 25.6 hectares environ.

UA : correspond au village élargi (surface d'environ 16,85 ha)
Correspond au secteur de développement immédiat du noyau ancien. Il s'agit du territoire d'extension du centre historique jusqu'à la route de Grenade. Ce secteur regroupe une grande diversité avec de l'habitat mixant pavillonnaire récent, collectifs sociaux et quelques constructions anciennes. On y retrouve également une grande majorité des équipements et des services de la commune.

UAa : correspond au noyau ancien (surface d'environ 8,72 ha)
Ce secteur délimite le noyau le plus ancien de la commune accolé à la Garonne et situé de part et d'autre de la rue de République, de la rue de l'Église, de la rue Latché, de la rue des Pins et rue du Lavoir..
Il est caractérisé par une typologie de village rue avec un bâti ancien homogène en briques apparentes ou enduites qui sont implantées à l'alignement de la rue, avec une hauteur ne dépassant pas R + 1.
Hormis l'habitat, ce noyau regroupe également l'ensemble des commerces de proximité et de services avec la mairie, la poste et l'église.

Une partie du secteur UAa comporte une orientation d'aménagement, commune avec le zone UB qui la jouxte (conformément à la légende du document graphique)

Le règlement établi dans cette zone a pour objectifs :

- *de renforcer la diversité des fonctions urbaines et des types d'habitat,*
- *de conforter une ouverture et une continuité urbaine avec la zone d'Andromède,*
- *de préserver la typologie du bâti ancien et la structure villageoise, tout en permettant une évolution harmonieuse avec l'existant,*
- *de maintenir le caractère groupé et dense de cette zone ainsi que sa fonction de centre attractif animé en favorisant l'implantation de tous les éléments susceptibles de renforcer cet objectif (amélioration des espaces collectifs, création d'équipements publics et de services, réhabilitation de l'habitat, ...).*

UA et UAa, ne recouvrent quasiment plus de foncier disponible.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1-5-7° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés sur le document graphique conformément à la légende (ensemble urbain à protéger bâti de caractère).

Sur l'ensemble de cette zone, il est fait application de l'article L.123-1-5-16° du Code l'Urbanisme *afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programmes de logements sur la commune de Beauzelle avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher.*

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines.

2 - Les constructions à usage agricole.

3 - Les carrières.

4 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable. Toutefois, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation suivant les conditions exposées à l'article nouveau R-111-42 du Code de l'Urbanisme.

5- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge,...),

6 - Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting.

7 - Les garages collectifs de caravanes.

8 - Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

9 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...), non liés à une activité existante.

10 - Les défrichements dans les espaces boisés classés (E.B.C.) identifiés sur le document graphique.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES à conditions particulières

1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 20% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

2 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du centre ville intégrée au présent PLU.

3 - Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) à usage industriel, entrepôt et agricole sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement en général.

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Toutes précautions doivent être prises afin que les activités n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.

5 - La transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances pour les habitations riveraines.

6 - **Ensemble urbain et bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7°. du C.U. (bâti figuré par une légende spécifique sur le document graphique :**
Tous travaux de rénovation, 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 repéré sur le document graphique par une légende spécifique (bâti de caractère et/ou ensemble urbain) sont autorisés sous réserve d'un avis architectural des services compétents officiellement (C.A.U.E., A.B.F., …).
L'objectif est que ces travaux ne portent pas atteinte au bâtiment et à l'ensemble urbain et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, (en application de l'article 682 du Code Civil).

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

2.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.3. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ; ces voies devront avoir notamment des caractéristiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

1.5. La desserte ou l'accès véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

1.6. Les accès sur la R.D. 2 sont autorisés, à condition que la parcelle concernée n'ait pas d'autre accès sur une voie ouverte à la circulation publique (voie existante ou en projet). Les accès autorisés sur la R.D. 2 devront être regroupés au mieux et aménagés en retrait de 5 mètres minimum de la limite de cette voie, ceci afin de présenter le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

2 - Voirie nouvelle (publique et privée)

Définition : est considéré comme voie privée tout chemin ou passage qui permet la desserte automobile d'une opération comprenant au moins deux logements ou activités.

2.1. Les voies privées qui n'ont pas un enjeu de liaison avec la ville et/ou ne desservent pas des opérations importantes ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2., toutefois, elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2. Les voies publiques et privées qui ont un enjeu de liaison avec la ville et/ou desservent des opérations importantes sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens (avec trottoirs et éventuellement pistes cyclables aménagés). Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum est exigée.
- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2.3. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse, à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Pistes cyclables et cheminements piétons

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. 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 du service assainissement de Toulouse métropole donné en annexe.

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

3.3 Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être aménagées en souterrain à partir du transformateur le plus proche dans les lotissements et opérations d'ensemble, et dans la mesure du possible en habitat isolé.

4.2. Les locaux et installations techniques, nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

5 - Collecte de déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation ou à usage d'activités et dans les lotissements à usage d'habitation, des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminés en accord avec la commune et conformément à la réglementation des services de Toulouse Métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

5.1. Stockage :

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

Il est également recommandé de prévoir pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements un local pour le stockage des encombrants en attente de collecte.

5.2. Collecte par les services publics :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, et notamment, pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités, une aire de présentation pour les conteneurs aux jours et heures de collectes indiqués sera prévue sur le domaine privé.

Les prescriptions et dimensionnement à respecter pour la desserte par le service sont détaillés en annexe à la notice déchets. Dans le cas d'une collecte par colonnes enterrées, à prévoir selon la desserte de la zone par le service, les prescriptions techniques en matière

d'implantation des colonnes, arrêtées par délibération de Toulouse Métropole en date du 30 septembre 2010, devront être respectées.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NEANT.

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

1 – <u>Cas général :</u>

1.1. **En secteur UAa, le long des voies et/ou emprises publiques signalées par une légende spécifique sur le document graphique, l'implantation des constructions est fixée suivant les conditions suivantes :**

- **Dans la bande de 15 mètres** comptés à partir de la limite des voies et/ou d'emprises publiques (existantes et futures), le bâti (excepté le bâti patrimonial repéré et les constructions nouvelles attenantes) doit être édifié à l'alignement de la limite des voies et/ou d'emprise publique (existantes ou en projet). Toutefois, des décrochements dans la façade, ou des retraits peuvent être admis pour permettre, soit la création de places, jardins, stationnement, ou autres formes urbaines traditionnelles, soit une adaptation au parcellaire ou au bâti existant :
  . de 0 à 5 mètres maximum le long de la voie repérée sur le document graphique par une légende spécifique (triangle noir)
  . de 2 mètres minimum à 5 mètres maximum le long de la voie repérée sur le document graphique par une légende spécifique (rond rouge),

- Pour le bâti patrimonial repéré au document graphique (étoile), il devra conserver sa façade telle qu'elle est implantée et les constructions nouvelles attenantes au bâti patrimonial repéré au document graphique (étoile), devront conserver une continuité avec cette façade.

. Les éléments architecturaux tels que : balcons, encadrements poutre, pourront être admis dans la marge de recul autorisée, avec une saillie maximale de 1 mètre.

- **Au-delà de la bande de 15 mètres** comptés à partir de la limite des voies et/ou d'emprises publiques (existantes et futures), l'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques (existantes et futures) n'est pas fixée.

1.2. En secteur UAa, hors des voies signalées par une légende spécifique sur le document graphique, l'implantation des constructions est fixée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques (existantes et futures).

Toutefois, pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du PLU) implantées à une distance inférieure à 4 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques (existantes ou futures), toute extension ou construction nouvelle est autorisée sous réserve de s'implanter à l'alignement de la construction déjà existante (celle dont la façade est la plus structurante).
Les éléments architecturaux tels que : balcons, encadrements poutre, pourront être admis dans la marge de recul autorisée ci-dessus avec une saillie maximale de 1 mètre.

1.3. En secteur UA, l'implantation des constructions est fixée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies existantes et futures.

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation et dans les lotissements nouveaux, mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans le mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition urbaine.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations

2.2. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie, l'implantation est fixée à 3 mètres minimum des limites d'emprise ou sur la limite d'emprise. Dans cette dernière hypothèse, la construction en limite d'emprise est autorisée sous réserve que la construction n'excède pas une hauteur de 3,20 mètres à la sablière (mesurée à sa partie supérieure), non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou de l'acrotère, et sans que la longueur totale de la construction ne dépasse 10 mètres.

2.3. L'implantation des piscines non couvertes par rapport aux emprises publiques et voies privées n'est pas réglementée.

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

1 – <u>Cas général :</u>

1.1. En secteur UAa, le long des voies signalées par une légende spécifique sur le document graphique, l'implantation des constructions est fixée suivant les conditions suivantes :

- Dans la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou du retrait évoqué en UA 6.1, toute construction (excepté les annexes) doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, il pourra être admis l'implantation sur une limite latérale si nécessité d'adaptation au bâti existant limitrophe.

- Au-delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou du retrait évoqué en UA 6.1, 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.

1.2. En secteur UAa, hors des voies signalées par une légende spécifique sur le document graphique, 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.

1.3. En secteur UA, 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 - <u>D'autres implantations sont possibles :</u>

2.1. Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation et dans les lotissements nouveaux, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

. lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
. au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain.

Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations

2.2. L'implantation en limite séparative est autorisée, sous réserve que la construction n'excède pas une hauteur de 3,20 mètres à la sablière (mesurée à sa partie supérieure), non compris une tolérance de 1 mètre (mesurée sur la faîtière) pour pignon (toit à deux pentes) ou de l'acrotère, et sans que la longueur totale des constructions par limite séparative ne dépasse pas :
. En UA, 10 mètres maximum
. En UAa, 25 % maximum de la limite séparative, si celle-ci est égale ou supérieure à 40 mètres et 10 mètres maximum de la limite séparative, si celle-ci est inférieure à 40 m.
Pour les toits à monopente dont le mur faîtage est édifié sur les limites séparatives, la hauteur de ce mur ne pourra excéder 3 mètres.

2.3. Pour les constructions déjà existantes édifiées en mitoyenneté sur une longueur de 10 mètres ou plus, une construction supplémentaire est autorisée sur cette même limite séparative dans la limite de 4 mètres maximum.

2.4. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

2.5. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 1,50 mètre (distance calculée à partir de la fosse).

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

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

La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre, du bâtiment au sol.

1 - Excepté dans le secteur UAa, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Toutefois, elle peut atteindre 70 % si une partie ou la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales, services ou équipement collectif.

2 - Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

3 - Dans le secteur UAa, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

4 - Ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition des niveaux de référence de la hauteur
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 en toit plat.

1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres, avec R+2 maximum

A noter que pour les bâtiments existants d'habitat collectif situé au Champ de la Molle (dont la hauteur dépasse 9 mètres), la hauteur existante pourra être conservée pour tout projet d'extension, de rénovation, de restructuration des volumes ou d'amélioration de façades, afin de préserver une harmonie, une unité avec l'existant et une homogénéité du paysage urbain.

2 - Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, la hauteur ne peut excéder 15 mètres.

3 - Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, les constructions nouvelles et les rénovations de l'existant doivent garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en 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,
- 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 ou installations et leur intégration au site demeurent soumise aux dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades, couleurs et matériaux

2.1. Dispositions générales pour les façades (en U A et U Aa)

- Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- Les enduits doivent être à grains fins. Ils sont :

  . soit laissés couleur chaux naturelle,
  . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
- Les couleurs vives d'enduit ou de peinture de façade sont interdites.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (encadrements, corniches, appareillage notable, chaînage d'angle, bandeaux sera conservée et restaurée.

2.2. Volet, porte et menuiserie (en U A et U Aa)

- Les matériaux sont de préférence le bois, soit laissé couleur naturelle, soit peint, mais non lasuré. La teinte sera de préférence choisie dans la liste des couleurs annexée au présent règlement.
- Dans le cas de menuiseries en aluminium, celles-ci seront de préférence laquées dans une teinte assimilée à celle de la liste des couleurs indiquée ci-dessus.

2.3. Prescriptions architecturales complémentaires applicables en UAa (noyau historique et ensemble urbain de caractère à protéger)

- La typologie de maisons de village doit être au mieux préservée, les surélévations doivent être traitées en harmonie avec les façades mitoyennes.
- La saillie des balcons ne peut excéder 1,00 mètre et les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être la brique apparente ou l'enduit.
- Les fenêtres doivent être verticalisées avec maintien des linteaux existants en formes cintrées, voire création qui pourrait être exigée pour les nouvelles ouvertures en vue de préserver une harmonie de la façade.
- Les portes d'entrées ne sont pas obligatoirement avec des linteaux cintrés, mais elles doivent s'harmoniser avec le reste des ouvertures du bâtiment.
- Les façades ne doivent pas comporter d'élément en saillie non nécessaire de type éclairement ou décoration non intégré au bâti et pouvant porter atteinte au caractère de la façade.
- Les constructions nouvelles ou les rénovations réalisées entièrement en matériaux translucides (verre, …) sont interdites.

3 - Toitures

- Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de vérandas.

- Toutefois, d'autres types de couverture (type toit en zinc, terrasse, …) peuvent être autorisés, lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble (caractère architectural du bâtiment principal et des constructions avoisinantes, homogénéité sur la rue, caractère particulier du site ou du paysage, …) et si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.

- Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits, si une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

4 - Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

4.1. Le long des voies et des emprises publiques :
La hauteur maximum admissible pour les clôtures (mur plein enduit, mur bahut avec grille ou grillage ou système à claire voie) est au maximum de 1,60 mètre mesurée par rapport au terrain naturel. Sur les parcelles d'angles au droit du croisement des deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin d'en préserver la visibilité.

4.2. En limite séparative :
Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 mètre, hauteur mesurée par rapport au terrain naturel et seront constituées :
- soit d'un mur bahut surmonté de grille, grillage ou système à claire voie en bois.
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces.

5 - Installations diverses

- L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage et à l'environnement, notamment être disposée de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

6 - Publicité, enseigne, pré-enseigne

Ils doivent respecter le règlement local de publicité en vigueur.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1 - Dispositions générales :

Cet article concerne :
- Les constructions nouvelles.
- Les extensions de constructions de plus de 100 m2 de surface de plancher.
- les changements d'affectation des constructions.
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.
- Pour les entreprises artisanales ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.
- A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé, (conformément aux normes ci-dessous) doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Les normes minimales de stationnement automobile par fonction sont les suivantes :

2.1. Habitat
- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m2 de plancher de construction avec un minimum d'1,5 place par logement. Pour les opérations comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

- Dans le cas de lotissements et d'ensembles d'habitations, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte.

- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nouvelles et réhabilitation du bâti ancien en UAa créant moins de 3 logements.

- De plus, il est exigé des places de stationnement dans l'espace commun (collectif), qui sont à déterminer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

- Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (confère article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme)

2.2. Bureaux
Pour les bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher.

2.3. Commerces
Pour les commerces de plus de 100 m2 de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher, affectée à la vente.

2.4. Équipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

2.5. Activités artisanales
Pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail. Dans le cas où l'établissement est destiné à recevoir du public, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher affectée à l'accueil du public.

2.6. Équipements publics ou d'intérêt collectifs, dont :

Etablissements hospitaliers
Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

Etablissements scolaires
Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou du 2ème degré.

Autres équipements
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

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

3 - Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues
Des emplacements sont obligatoires dans tous les cas. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L-130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique, conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. 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.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement. Le nombre et la variété des plantations seront déterminés en accord avec la ville.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.
Dans les aires de stationnement, 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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer
Excepté dans le secteur U Aa, sur chaque unité foncière, 15 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

En UA, le C.O.S. est fixé à 0,5.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB recouvre une surface totale d'environ 8,8 hectares environ, *elle se compose d'un secteur principal UB et d'un petit secteur UBa.*

- Une zone UB (surface d'environ : 7,8 ha)
Elle est localisée dans le prolongement du noyau central, composée d'habitat groupé et pavillonnaire avec des équipements publics (groupe scolaire, boulodrome et salle des fêtes). Ce territoire constitue un secteur de transition entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires environnants. Elle comporte un petit secteur qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement commune avec la zone UAa. Une deuxième zone UB, totalement urbanisée, insérée dans du pavillonnaire est localisée à proximité du noyau central, elle est composée d'habitat groupé ou de maisons de ville sur de très petites parcelles (environ 200 m²).

- Un secteur UBa, (surface d'environ : 1 ha)
Situé au nord du territoire construit, il recouvre un ensemble de logements collectifs sociaux à r+3 dit la cité « La Joncqua » qui va faire l'objet d'une opération de renouvellement programmeé par démolition et reconstruction de logements collectifs sociaux sur place.

Le règlement établi pour cette zone a pour objectif :

- de conserver le caractère groupé, d'habitat, ensemble homogène en harmonie,
- de privilégier une certaine densité dans ce tissu.
- de permettre le renouvellement urbain de la cité d'habitat collectif social « la joncqua » en y autorisant une certaine densité correspondant à l'existant

Sur l'ensemble de cette zone, il est fait application de l'article L.123-1-5-16° du Code l'Urbanisme *afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programmes de logements sur la commune de Beauzelle avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher.*

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines.

2 - Les constructions à usage agricole.

3 - Les carrières.

4 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable. Toutefois, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation suivant les conditions exposées à l'article nouveau R-111-42 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting,

6 - Les garages collectifs de caravanes,

7 - Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

8 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...), non liés à une activité existante.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL Soumises à conditions particulières

1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 20% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

2 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du centre ville intégrée au présent PLU.

3 - Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) à usage industriel, entrepôt et agricole sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement en général.

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Toutes précautions doivent être prises afin que les activités n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.

5 - La transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances pour les habitations riveraines.

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, (en application de l'article 682 du Code Civil).

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

1.2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.3. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ; ces voies devront avoir notamment des caractéristiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

1.5. La desserte ou l'accès véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

2 - Voirie nouvelle (publique et privée)

Définition : est considéré comme voie privée tout chemin ou passage qui permet la desserte automobile d'une opération comprenant au moins deux logements ou activités.

2.1. Les voies privées qui n'ont pas un enjeu de liaison avec la ville et/ou ne desservent pas des opérations importantes ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2., toutefois, elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2. Les voies publiques et privées qui ont un enjeu de liaison avec la ville et/ou desservent des opérations importantes sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens (avec trottoirs et éventuellement pistes cyclables aménagés). Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum est exigée.
- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2.3. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse, à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Pistes cyclables et cheminement piéton

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

2.2. Dans les opérations d'ensembles de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. **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 du service assainissement de Toulouse métropole donné en annexe.

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

3.3 **Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être aménagées en souterrain à partir du transformateur le plus proche dans les lotissements et opérations d'ensemble, et dans la mesure du possible en habitat isolé.

4.2. Les locaux et installations techniques, nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

5 - Collecte de déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation ou à usage d'activités et dans les lotissements à usage d'habitation, des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminés en accord avec la commune et conformément à la réglementation des services de Toulouse Métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

5.1. Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au mieux au paysage et au plan de masse de l'opération.
Il est également recommandé de prévoir pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements un local pour le stockage des encombrants en attente de collecte.

5.2. Collecte par les services publics :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, et notamment, pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités, une aire de présentation pour les conteneurs aux jours et heures de collectes indiqués sera prévue sur le domaine privé.
Les prescriptions et dimensionnement à respecter pour la desserte par le service sont détaillés en annexe à la notice déchets. Dans le cas d'une collecte par colonnes enterrées, à prévoir selon la desserte de la zone par le service, les prescriptions techniques en matière d'implantation des colonnes, arrêtées par délibération de Toulouse Métropole en date du 30 septembre 2010, devront être respectées.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NEANT.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Pour les constructions déjà existantes implantées à une distance inférieure à 4 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures, toute construction nouvelle est autorisée sous réserve de s'implanter à l'alignement de la construction déjà existante.

2 - **D'autres implantations sont possibles :**

2.1. Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation et dans les lotissements nouveaux, mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans le mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition urbaine.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations

2.2. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie, l'implantation est fixée à 3 mètres minimum des limites d'emprise ou sur la limite d'emprise. Dans cette dernière hypothèse, la

construction en limite d'emprise est autorisée sous réserve que la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 mètres à la sablière (mesurée à sa partie supérieure), non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou une hauteur de 3 mètres à l'acrotère, et sans que la longueur totale de la construction ne dépasse 8 mètres.

2.3. L'implantation des piscines non couvertes par rapport aux emprises publiques et voies privées n'est pas réglementée.

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

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

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation et dans les lotissements nouveaux, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
. lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
. au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations

2.2. En limite séparative, sous réserve que la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 mètres à la sablière (mesurée à sa partie supérieure), non compris une tolérance de 1 mètre (mesurée sur la faîtière) pour pignon (toit à deux pentes) ou une hauteur de 3 mètres à l'acrotère, et sans que la longueur totale des constructions par limite séparative ne dépasse 8 mètres.
Toutefois, pour les toits à monopente dont le mur faîtage est édifié sur les limites séparatives, la hauteur de ce mur ne pourra excéder 3 mètres.

2.3. Pour les constructions déjà existantes édifiées en mitoyenneté sur une longueur de 8 mètres ou plus, une construction supplémentaire est autorisée sur cette même limite séparative dans la limite de 4 mètres maximum.

2.4. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

2.5. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 1,50 mètre (distance calculée à partir de la fosse).

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espaces suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc…

La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre, brute du bâtiment au sol.

1 - Dans la zone UB, l'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

3 - Cette disposition réglementaire ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition des niveaux de référence de la hauteur
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 en toit plat.

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sans dépasser R+1, excepté en UBa où la hauteur est fixée à 12 m maximum.

2 - Pour les équipements collectifs et publics, la hauteur ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, les constructions nouvelles et les rénovations de l'existant doivent garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en 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 enfin du caractère de la région,
- 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 ou installations et leur intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades, couleurs et matériaux

2.1. Dispositions générales pour les façades

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

- Les enduits doivent être à grains fins. Ils sont :

  . soit laissés couleur chaux naturelle,
  . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

- Les couleurs vives d'enduit ou de peinture de façade sont interdites.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (encadrements, corniches, appareillage notable, chaînage d'angle, bandeaux, sera conservée et restaurée.

2.2. Volet, porte et menuiserie

Il n'y a pas de prescriptions sur les matériaux. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions environnantes. Les couleurs vives sont interdites.

3 - Toitures

- Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de vérandas.

- Toutefois, d'autres types de couverture peuvent être autorisés, lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble (caractère architectural du bâtiment principal et des constructions avoisinantes, homogénéité sur la rue, caractère particulier du site ou du paysage, …) et si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.

- Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits, si une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

4 - Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

4.1. Le long des voies et des emprises publiques :

La hauteur maximum admissible pour les clôtures (mur plein enduit, mur bahut avec grille ou grillage ou système à claire voie) est au maximum de 1,60 mètre mesurée par rapport au terrain naturel. Sur les parcelles d'angles au droit du croisement des deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin d'en préserver la visibilité.

4.2. En limite séparative :

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 mètre, hauteur mesurée par rapport au terrain naturel et seront constituées :
- soit d'un mur bahut surmonté de grille, grillage ou système à claire voie en bois.
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces.

5 - Installations diverses

- L'implantation d'ouvrages tels que : antennes pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage et à l'environnement, notamment être disposée de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

6 - Publicité, enseigne, pré-enseigne

Ils doivent respecter le règlement local de publicité en vigueur.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1 - Dispositions générales :

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

- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.
- Pour les entreprises artisanales ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.
- A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé, (conformément aux normes ci-dessous) doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Les normes minimales de stationnement automobile par fonction sont les suivantes :

2.1. Habitat

- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m2 de plancher de construction avec un minimum d'1,5 place par logement. Excepté en UBa, pour les opérations comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.
  En UBa, des places aériennes pourront être autorisées et intégrées dans un aménagement paysager

- Dans le cas de lotissements et d'ensembles d'habitations, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte.

- De plus, il est exigé des places de stationnement dans l'espace commun (collectif), qui sont à déterminer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

2.2. Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (confère article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme)

2.3. Bureaux
Pour les bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2.4. Commerces
Pour les commerces de plus de 100 m2 de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher, affectée à la vente.

2.5. Équipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

2.6. Activités artisanales
Pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.
Dans le cas où l'établissement est destiné à recevoir du public, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher affectée à l'accueil du public.

2.7. Équipements publics ou d'intérêt collectifs, dont :

Etablissements hospitaliers
Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

Etablissements scolaires
Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou du 2ème degré.

Autres équipements
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et selon sa localisation.

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

3 - Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues
Des emplacements sont obligatoires dans tous les cas. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés.

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

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.)

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

2 - Espaces libres et plantations

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

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement. Le nombre et la variété des plantations seront déterminés en accord avec la ville.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.
Dans les aires de stationnement, 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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer
Excepté en UBa, sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.
En outre, dans les lotissements et opération d'ensemble de construction d'un hectare et plus, il doit être créé un espace vert d'accompagnement central à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m2 et doit être aménagé d'un seul tenant. Toutefois, au vu du plan de masse et pour des aménagements plus urbains, d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (square, place, …) des surfaces inférieures pourront être acceptées.
En UBa : 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le C.O.S. applicable à la zone U B est fixé à 0,50.

2 - **En UBa,** le C.O.S. applicable est fixé à **0,70**

3 - Dans les lotissements et opération d'ensemble de construction, le C.O.S. s'applique sur la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition du C.O.S. par lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC recouvre en totalité une surface d'environ 150,57 hectares environ.

UC : secteur de développement récent à dominante habitat individuel (surface d'environ 130,58 hectares)
Une majeure partie du territoire urbanisé situé à l'Est de la route de Grenade (R.D. 2) dite à faible densité.
L'urbanisation est constituée principalement de lotissements d'habitations avec des parcelles de 500 m² à 600 m² en moyenne, sans exclure quelques opérations anciennes d'habitat groupé ou petit collectif. L'ensemble est doté d'équipements publics et de services nécessaires à la vie du quartier.

UCa : secteur d'habitat à très faible densité (surface d'environ 16,18 hectares)
Un petit territoire urbanisé à l'Ouest de la R.D. 2, de part et d'autre du chemin des Amandiers avec de l'habitat résidentiel aéré sur des parcelles de 1 000 m² en moyenne.

UCb : secteur d'habitat, non desservi par les réseaux publics d'assainissement (surface d'environ 3,80 hectares)
Correspond à deux petits secteurs construits situés au lieu-dit l'Enseigure, de taille et de capacité d'accueil très limitées.
Ces deux noyaux (initialement en diffus) accueillent de l'habitat individuel sur de grandes parcelles, dans un secteur non desservi par l'assainissement public, mais l'eau potable existe.

L'ensemble de la zone (UC, Uca et UCb) est totalement urbanisée, très peu de parcelles sont encore disponibles.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- *de respecter le caractère résidentiel, avec l'accueil de l'habitat individuel, de favoriser un urbanisme très aéré,*
- *d'autoriser les constructions nouvelles et l'extension de l'existant en UCb, (non desservi par le réseau d'assainissement public), sachant que les possibilités de constructions futures sont très limitées et qu'elles ne porteront pas atteinte à la préservation des sols agricoles,*
- *d'une manière générale, de conforter le niveau d'équipement et de services, nécessaires à l'équilibre de ces quartiers.*

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1-5-7°. *sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés sur le document graphique conformément à la légende (bâti de caractère).*

Sur l'ensemble de cette zone, excepté en UCb, il est fait application de l'article L.123-1-5-16° du Code l'Urbanisme *afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programmes de logements sur la commune de Beauzelle avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher.*

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines.

2 - Les constructions à usage agricole.

3 - Les carrières.

4 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable. Toutefois, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation suivant les conditions exposées à l'article nouveau R-111-42 du Code de l'Urbanisme.

5 Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting,

6 - Les garages collectifs de caravanes,

7 - Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

8 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...), liés à une activité existante.

9 - Les défrichements dans les espaces boisés classés (E.B.C.) identifiés sur le document graphique.

10 - En secteur UCb, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions à usage d'habitat et l'extension des constructions existantes,
- des constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif, de type ouvrages techniques.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES à conditions particulières

1 - Sur l'ensemble de la zone, excepté en UCb, en application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 20% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

2 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de respecter le caractère résidentiel de la zone et de favoriser un urbanisme très aéré.

3 - Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) à usage industriel, entrepôt et agricole sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour les riverains et l'environnement en général.

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Toutes précautions doivent être prises afin que les activités n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.

5 - La transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées à condition qu'elles n'en augmentent pas les nuisances et qu'elles respectent l'environnement.

6 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau.

7 - **Ensemble urbain et bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7. du C.U. (bâti figuré par une légende spécifique sur le document graphique :**
Tous travaux de rénovation, 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 repéré sur le document graphique par une légende spécifique (bâti de caractère et/ou ensemble urbain) sont autorisés sous réserve d'un avis architectural des services compétents officiellement (C.A.U.E., A.B.F., …).
L'objectif est que ces travaux ne portent pas atteinte au bâtiment et à l'ensemble urbain et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, (en application de l'article 682 du Code Civil).

1.1. Les accès sur la R.D. 2 sont autorisés, à condition que la parcelle concernée n'ait pas d'autre accès sur une voie ouverte à la circulation publique (voie existante ou en projet). Les accès autorisés sur la R.D. 2 devront être regroupés au mieux et aménagés en retrait de 5 mètres minimum de la limite de cette voie, ceci afin de présenter le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

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

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ; ces voies devront avoir notamment des caractéristiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.5. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

1.6. La desserte ou l'accès véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

2 - Voirie nouvelle (publique et privée)

Définition : est considéré comme voie privée tout chemin ou passage qui permet la desserte automobile d'une opération comprenant au moins deux logements ou activités.

2.1. Les voies privées qui n'ont pas un enjeu de liaison avec la ville et/ou ne desservent pas des opérations importantes ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2., toutefois, elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2. Les voies publiques et privées qui ont un enjeu de liaison avec la ville et/ou desservent des opérations importantes sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens (avec trottoirs et éventuellement pistes cyclables aménagés). Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum est exigée.
- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2.3. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Pistes cyclables et cheminement piéton

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

2.2. Dans les lotissements et opération d'ensemble de construction à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Réseau d'assainissement

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

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

En UCb et en l'absence de réseau d'assainissement collectif public, 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 du service assainissement de Toulouse métropole donné en annexe.

3.3 **Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement de Toulouse métropole.

4 - Réseaux divers

4.1. Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être aménagées en souterrain à partir du transformateur le plus proche dans les lotissements et opérations d'ensemble, et dans la mesure du possible en habitat isolé.

4.2. Les locaux et installations techniques, nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

5 - Collecte de déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation ou à usage d'activités et dans les lotissements à usage d'habitation, des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminés en accord avec la commune et conformément à la réglementation des services de Toulouse Métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

5.1. Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage de

logements et à usage d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au mieux au paysage et au plan de masse de l'opération.
Il est également recommandé de prévoir pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements un local pour le stockage des encombrants en attente de collecte.

5.2. Collecte par les services publics :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, et notamment, pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités, une aire de présentation pour les conteneurs aux jours et heures de collectes indiqués sera prévue sur le domaine privé.
Les prescriptions et dimensionnement à respecter pour la desserte par le service sont détaillés en annexe à la notice déchets. Dans le cas d'une collecte par colonnes enterrées, à prévoir selon la desserte de la zone par le service, les prescriptions techniques en matière d'implantation des colonnes, arrêtées par délibération de Toulouse Métropole en date du 30 septembre 2010, devront être respectées.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

En UC et UCa : NEANT.

En UCb : Conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de 2 500 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration et de 1 500 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol.
En outre, pour être constructible, l'unité foncière doit avoir une largeur de façade au moins égale à 20 mètres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes (sans création de logement nouveau) et la création d'annexes.

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

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

. 35 mètres s'il s'agit de constructions d'habitat et 25 mètres s'il s'agit d'autres types de constructions de l'axe de la R.D. 2, excepté pour le secteur d'habitat le long de la route de Grenade, soumis à prescriptions, en UC (conformément au document graphique),
. 4 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures, excepté en UCb.

Pour les constructions déjà existantes implantées à une distance inférieure à 4 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures, toute construction nouvelle est autorisée sous réserve de s'implanter à l'alignement de la construction déjà existante.

2 - Pour le secteur d'habitat, le long de la route de Grenade, en UC (secteur soumis à prescriptions, conformément à la légende du document graphique), toute construction nouvelle doit être implantée à 25 mètres de l'axe de la R.D. 2.
Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du règlement) sans la création de logement nouveau ainsi que la création d'annexes pourront être implantées à l'alignement du bâti existant.

3 - En UCb, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

. 6 mètres de la limite des voies existantes et futures,
. 40 mètres pour les constructions à usage d'habitat et leurs extensions de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° 1 (futur prolongement de la RD 902).

4 - D'autres implantations sont possibles :

4.1. Dans les lotissements et opération d'ensemble de construction à usage d'habitation nouveaux, mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans le mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition urbaine.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations

4.2. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie, l'implantation est fixée à 3 mètres minimum des limites d'emprise ou sur la limite d'emprise. Dans cette dernière hypothèse, la construction en limite d'emprise est autorisée sous réserve que la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 mètres à la sablière (mesurée à sa partie supérieure), non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou une hauteur de 3 mètres à l'acrotère, et sans que la longueur totale de la construction ne dépasse 8 mètres.

4.3. L'implantation des piscines non couvertes par rapport aux emprises publiques et voies privées n'est pas réglementée.

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

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

. 3 mètres en UC
. 4 mètres en UCa,
. 6 mètres en UCb.

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Dans les lotissements et opération d'ensemble de construction à usage d'habitation nouveaux, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération :

. lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
. au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain.

Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations

2.2. En limite séparative, sous réserve que la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 mètres à la sablière (mesurée à sa partie supérieure), non compris une tolérance de 1 mètre (mesurée sur la faîtière) pour pignon (toit à deux pentes) ou une hauteur de 3 mètres à l'acrotère, et sans que la longueur totale des constructions par limite séparative ne dépasse 8 mètres.
Toutefois, pour les toits à monopente dont le mur faîtage est édifié sur les limites séparatives, la hauteur de ce mur ne pourra excéder 3 mètres.

2.3. Pour les constructions déjà existantes édifiées en mitoyenneté sur une longueur de 8 mètres ou plus, une construction supplémentaire est autorisée sur cette même limite séparative dans la limite de 4 mètres maximum.

2.4. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

2.5. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 1,50 mètre (distance calculée à partir de la fosse).

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

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

La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre, du bâtiment au sol.

2 - L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder :

. 33 % de la superficie de l'unité foncière en UC
. 25 % de la superficie de l'unité foncière en UCa,
. 15 % de la superficie de l'unité foncière en UCb,

3 - Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

4 - Cette disposition réglementaire ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition des niveaux de référence de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement au 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 en toit plat.

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres sans dépasser R+1.

2 - Pour les équipements collectifs et publics, la hauteur ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, les constructions nouvelles et le rénovations de l'existant doivent garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie de lieux ou paysages avoisinants (sites naturels urbains, perspectives monumentales,...), celle enfin du caractère de la région.
- 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 ou installations et leur intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades, couleurs et matériaux

2.1. Dispositions générales pour les façades

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

- Les enduits doivent être à grains fins. Ils sont :

  . soit laissés couleur chaux naturelle,
  . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

- Les couleurs vives d'enduit ou de peinture de façade sont interdites.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (encadrements, corniches, appareillage notable, chaînage d'angle, bandeaux sera conservée et restaurée.

2.2. Volet, porte et menuiserie

Il n'y a pas de prescriptions sur les matériaux. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions environnantes. Les couleurs vives sont interdites.

3 - Toitures

- Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de vérandas.

- Toutefois, d'autres types de couverture peuvent être autorisés, lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble (caractère architectural du bâtiment principal et des constructions avoisinantes, homogénéité sur la rue, caractère particulier du site ou du paysage, …) et si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.

- Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits, si une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

4 - Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

4.1. Le long des voies et des emprises publiques :
La hauteur maximum admissible pour les clôtures (mur plein enduit, mur bahut avec grille ou grillage ou système à claire voie) est au maximum de 1,60 mètre mesurée par rapport au terrain naturel. Sur les parcelles d'angles au droit du croisement des deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin d'en préserver la visibilité.

4.2. En limite séparative :
Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 mètre, hauteur mesurée par rapport au terrain naturel et seront constituées :
- soit d'un mur bahut surmonté de grille, grillage ou système à claire voie en bois.
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces.

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage et à l'environnement, notamment être disposée de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

6 - Publicité, enseigne, pré-enseigne

Ils doivent respecter le règlement local de publicité en vigueur.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1 - Dispositions générales :

Cet article concerne :
- Les constructions nouvelles.
- Les extensions de constructions de plus de 100 m2 de surface de plancher.
- Les changements d'affectation des constructions.
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.
- Pour les entreprises artisanales ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.
- A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé, (conformément aux normes ci-dessous) doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Les normes minimales de stationnement automobile par fonction sont les suivantes :

2.1. Habitat

- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m2 de plancher de construction avec un minimum d'1,5 place par logement. Pour les opérations comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

- Dans le cas de lotissements et d'ensembles d'habitations, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte.

- De plus, il est exigé des places de stationnement dans l'espace commun (collectif), qui sont à déterminer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

2.2. Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (confère article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme)

2.3. Bureaux
Pour les bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher.

2.4. Commerces
Pour les commerces de plus de 100 m2 de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher, affectée à la vente.

2.5. Équipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

2.6. Activités artisanales
Pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.
Dans le cas où l'établissement est destiné à recevoir du public, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher affectée à l'accueil du public.

2.7. Équipements publics ou d'intérêt collectifs, dont :

Etablissements hospitaliers
Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

Etablissements scolaires
Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou du 2ème degré.

Autres équipements
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

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

3 - Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues
Des emplacements sont obligatoires dans les tous les cas. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme (article L-130 1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique, conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. 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.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement. Le nombre et la variété des plantations seront déterminés en accord avec la ville.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.
Dans les aires de stationnement, 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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Pour les parcelles situées en bordure de la R.D. 2, la partie de la parcelle correspondant à la marge de recul obligatoire (à l'article UC 6 - alinéa 1), devra être végétalisée de façon très paysagère (pelouse, arbres et arbustes, …).

2.5. Espaces libres et espaces verts à créer
Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m2 de terrain aménagé.
En outre, dans les lotissements et opération d'ensemble de construction à usage d'habitation d'un hectare et plus, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m2 par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 2 000 m2 et doit être aménagé d'un seul tenant. Toutefois, au vu du plan de masse et pour des aménagements plus urbains, d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (square, place, …) des surfaces inférieures pourront être acceptées.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - **En UC,** le C.O.S. applicable est fixé à **0,35.**

2 - **En UCa,** le C.O.S. applicable est fixé à **0,20.**

3 - **En UCb,** le C.O.S. applicable est fixé à **0,10.**

4 - Dans les lotissements et opération d'ensemble de construction, le C.O.S. s'applique sur la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition du C.O.S. par lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD recouvre en totalité une surface de 7,81 hectares environ.

Elle correspond à des terrains équipés à vocation d'accueil d'équipements publics et notamment de pôle sportif de la commune (dénommé E. Chamayou).

Cette zone comprend diverses activités : un gymnase, un plateau sportif composé de terrains de petits et grands jeux, des courts de tennis et un boulodrome.

L'ensemble est aménagé dans un cadre paysagé, avec des espaces verts.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- *de permettre l'amélioration du complexe sportif avec l'extension des équipements publics,*
- *de renforcer l'aspect paysager, de renforcer les pratiques de sports et de loisirs,*
- *de conforter le caractère public de la zone.*

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Toutes constructions ou installations autres que celles à usage :
- d'équipement public ou d'intérêt collectif de sport et de loisirs,
- les équipements et services annexes à ces activités,
- les logements de fonction et les installations et travaux divers qui leur sont liés.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES à conditions particulières

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Toutes précautions doivent être prises afin que les activités n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.

2 - La transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances pour les habitations riveraines.

3 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau.

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, (en application de l'article 682 du Code Civil).

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

1.2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.3. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ; ces voies devront avoir notamment des caractéristiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

1.5. La desserte ou l'accès véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

2 - Voirie nouvelle (publique et privée)

Définition : est considéré comme voie privée tout chemin ou passage qui permet la desserte automobile d'une opération comprenant au moins deux logements ou activités.

2.1. Les voies privées qui n'ont pas un enjeu de liaison avec la ville et/ou ne desservent pas des opérations importantes ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2., toutefois, elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2. Les voies publiques et privées qui ont un enjeu de liaison avec la ville et/ou desservent des opérations importantes sont aux conditions minimales suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens (avec trottoirs et éventuellement pistes cyclables aménagés). Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum est exigée.
- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2.3. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Pistes cyclables et cheminement piéton

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

2.2. Les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Réseau d'assainissement

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

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

3.3. **Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement de Toulouse métropole.

4 - Réseaux divers

4.1. Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être aménagées en souterrain à partir du transformateur le plus proche.

4.2. Les locaux et installations techniques, nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

5 - Collecte de déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation ou à usage d'activités et dans les lotissements à usage d'habitation, des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminés en accord avec la commune et conformément à la réglementation des services de Toulouse Métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

5.1. Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au mieux au paysage et au plan de masse de l'opération.
Il est également recommandé de prévoir pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements un local pour le stockage des encombrants en attente de collecte.

5.2. Collecte par les services publics :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, et notamment, pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités, une aire de présentation pour les conteneurs aux jours et heures de collectes indiqués sera prévue sur le domaine privé.

Les prescriptions et dimensionnement à respecter pour la desserte par le service sont détaillés en annexe à la notice déchets. Dans le cas d'une collecte par colonnes enterrées, à prévoir selon la desserte de la zone par le service, les prescriptions techniques en matière d'implantation des colonnes, arrêtées par délibération de Toulouse Métropole en date du 30 septembre 2010, devront être respectées.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NEANT.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Pour les constructions déjà existantes implantées à une distance inférieure à 4 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures, toute extension nouvelle est autorisée sous réserve de s'implanter à l'alignement de la construction déjà existante.

2 - **D'autres implantations sont possibles :**

2.1. L'implantation des piscines non couvertes par rapport aux emprises publiques et voies privées n'est pas réglementée.

2.2 Par rapport aux emprises publiques autres que voirie, l'implantation est fixée à 3 mètres minimum des limites d'emprise ou sur la limite d'emprise. Dans cette dernière hypothèse, la construction en limite d'emprise est autorisée sous réserve que la construction n'excède pas une hauteur de 2,50 mètres (mesurée à la partie supérieure de la sablière), non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou une hauteur de 3 mètres à l'acrotère, et sans que la longueur totale de la construction (par alignement) ne dépasse 8 mètres.

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

1 - Toute construction jusqu'à une hauteur maximum 8 mètres, 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 (D = H/2, minimum 3 mètres).

Les constructions dont la hauteur est supérieure à 8 mètres, seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, augmentée de la différence entre la hauteur du bâtiment projetée et 8 mètres, soit D = 3 mètres + (H - 8 mètres).

2 - **D'autres implantations sont possibles :**

2.1. En limite séparative, sous réserve que la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 mètres à la sablière (mesurée à sa partie supérieure), non compris une tolérance de 1 mètre (mesurée sur la faîtière) pour pignon ou une hauteur de 3 mètres à l'acrotère, et sans que la longueur totale des constructions par limite séparative ne dépasse 8 mètres.

2.2. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, à condition qu'elle s'aligne sur l'alignement de fait, résultant de la construction existante.

2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 1,50 mètre (distance calculée à partir de la fosse)

2.4.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

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

La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas réglementée.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition des niveaux de référence de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement au 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 en toit plat.

1 - La hauteur maximale des constructions d'équipements collectifs et publics ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, les constructions nouvelles et les rénovations de l'existant doivent garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie de lieux ou paysages avoisinants (sites naturels urbains, perspectives monumentales,...), celle enfin du caractère de la région.
- 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 ou installations et leur intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades, couleurs et matériaux

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

2.2. A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniements ou de restructuration des volumes ou d'aménagement de construction, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain, de même que le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif peuvent être imposés. Les décrochements et redans architecturaux dans les façades sont autorisés.

3 - Toitures

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions environnantes.

3.2. Les toitures traditionnelles ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles existent, la pente doit être comprise entre 25 % et 35 % et les matériaux doivent être la tuile canal ou similaire (tuile en terre cuite et grandes ondes).

3.3. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations), doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

4.1. <u>Le long des voies et des emprises publiques</u> :
La hauteur maximum admissible pour les clôtures (mur plein enduit, mur bahut avec grille ou grillage ou système à claire voie) est au maximum de 1,60 mètre mesurée par rapport au terrain naturel. Sur les parcelles d'angles au droit du croisement des deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin d'en préserver la visibilité.

4.2. <u>En limite séparative</u> :
Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 mètre, hauteur mesurée par rapport au terrain naturel et seront constituées :
- soit d'un mur bahut surmonté de grille, grillage ou système à claire voie en bois.
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces.

5 - Installations diverses

- L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage et à

l'environnement, notamment être disposée de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

6 - Publicité, enseigne, pré-enseigne

Ils doivent respecter le règlement local de publicité en vigueur.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

1 - Dispositions générales :

Cet article concerne :
- Les constructions nouvelles.
- Les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher.
- Les changements d'affectation des constructions.
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.
- A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé, (conformément aux normes ci-dessous) doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Les normes minimales de stationnement automobile par fonction sont les suivantes :

2.1. Habitat (logement de fonction)
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2.2. Bureaux
Pour les bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher.

2.3. Équipements d'hébergement et de restauration
Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

2.4. Équipements publics ou d'intérêt collectifs, dont :

Etablissements scolaires
Pour les établissements scolaires du 1er ou du 2ème degré, il est nécessaire de prévoir une place de stationnement par classe.

Autres équipements
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

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

3 - Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues
Des emplacements sont obligatoires dans les tous les cas. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément et accessibles et sur des emplacements aménagés.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme (article L-130 1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique, conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. 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.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement. Le nombre et la variété des plantations seront déterminés en accord avec la ville.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

Dans les aires de stationnement, 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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer

Il devra être créé un espace libre d'accompagnement (espace vert, aire de jeux, cheminements, …) dont la superficie sera déterminée en fonction de la nature et du lieu d'implantation de l'opération.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE recouvre une surface de 30,81 hectares.

UE : surface d'environ 27,54 ha.
Cette zone a été aménagée dans le cadre d'une Z.A.C. publique dite de Garossos. Elle regroupe des terrains situés à l'Ouest de la R.D. 2 d'accueil d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales essentiellement. Cette ZAC a été clôturée le 30 septembre 2010 par une délibération du Conseil municipal de la commune de Beauzelle le 20 décembre 2010.

Cette zone est aujourd'hui équipée, l'ensemble des voies et espaces publics et réseaux techniques sont totalement réalisés et son urbanisation est totalement achevée.

UEa : Secteur à vocation commerciale et de services (surface d'environ 2,33 hectares)
Ce secteur correspond à un petit territoire situé au Nord de la commune sur la route de Grenade (RD2), entre la zone résidentielle UC et la zone économique UE. Ce secteur accueille actuellement quelques bâtiments à caractère commercial (dont Intermarché) et une ou deux parcelles encore libres.

UEb : Secteur d'accueil économique (d'une surface d'environ 0,94 ha)
Ce petit secteur est aujourd'hui d'accueil de deux habitations individuelles et une activité-service (type vente placards) qui jouxtent la ZAC Andromède. La commune souhaite lui conférer une vocation plutôt économique à terme pour l'accueil de la station terminus ligne E dans de bonnes conditions. Dans ce sens, il est classé en UEb, avec un emplacement réservé à cet effet.

Les dispositions du règlement ont pour objectifs :

- *de conforter le caractère spécifique, économique UE de la zone en privilégiant l'accueil d'activité et de permettre une continuité urbaine avec le futur parc d'activités d'Andromède,*
- *de conforter un secteur commercial et de services UEa, route de Grenade,*
- *de permettre la mutation des terrains en habitat (UEb) pour conforter l'accueil du futur garage terminus de la ligne E (projet d'intérêt collectif).*

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception du logement de fonction.

2 - Les installations classées soumises à autorisation localisées situées dans une bande de 50 mètres en limite des zones UC et UCa.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les constructions de type établissements de soins ou de repos, d'enseignement.

5 - Les carrières.

6 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable. Toutefois, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation suivant les conditions exposées à l'article nouveau R-111-42 du Code de l'Urbanisme.

7 - Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting.

8 - Les garages collectifs de caravanes.

9 - Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

10- Les dépôts non couverts de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...). non liés à une activité.

11 - Les défrichements dans les espaces boisés classés (E.B.C.) identifiés sur le document graphique.

12 - En UEb, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de :
- l'accueil du centre de maintenance de la ligne E.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES a conditions particulières

1 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité ou au bon fonctionnement des établissements dans la zone. Ces constructions ne doivent pas dépasser 100 m² de surface de plancher et disposer d'un aspect architectural et volumétrique qui doit être en concordance avec l'activité autorisée.

2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau.

3 - En UEb, les extensions des constructions existantes et la création d'annexes (abris de jardins, garages, …) sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (décembre 2005) ne sont autorisées qu'à la condition que la surface de plancher totale des extensions réalisées depuis cette date et à réaliser ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher.

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, (en application de l'article 682 du Code Civil).

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

1.2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
1.3.
1.3. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ; ces voies devront avoir notamment des caractéristiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4. La largeur minimale de tout accès doit être de 4,5 mètres.

1.5. Les accès sur la R.D. 2 sont autorisés, à condition que la parcelle concernée n'ait pas d'autre accès sur une voie ouverte à la circulation publique (voie existante ou en projet). Les accès autorisés sur la R.D. 2 devront être regroupés au mieux et aménagés en retrait de 5 mètres minimum de la limite de cette voie, ceci afin de présenter le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

1.6. Les accès pour la voie dite bretelle RD 902 sont interdits.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

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

- 9 mètres d'emprise minimale totale,
- 6 mètres d'emprise de chaussée.

2.2. La longueur des voies en impasse qui ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, ne peut excéder 80 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres et être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, …

3 - Pistes cyclables et cheminements piétons

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales
Toute occupation ou utilisation du sol admise doit satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaire de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

2.1. Toute construction doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de Sécurité.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. **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 du service assainissement de Toulouse métropole donné en annexe.

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.

Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous.

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

3.3 **Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés.

4.2. Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être aménagées en souterrain à partir du transformateur le plus proche dans les lotissements et opérations d'ensemble, et dans la mesure du possible en habitat isolé.

5 - Collecte de déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation ou à usage d'activités et dans les lotissements à usage d'habitation, des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminés en accord avec la commune et conformément à la réglementation des services de Toulouse Métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

5.1. Stockage :
Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au mieux au paysage et au plan de masse de l'opération.
Il est également recommandé de prévoir pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements un local pour le stockage des encombrants en attente de collecte.

5.2. Collecte par les services publics :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, et notamment, pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités, une aire de présentation pour les conteneurs aux jours et heures de collectes indiqués sera prévue sur le domaine privé.
Les prescriptions et dimensionnement à respecter pour la desserte par le service sont détaillés en annexe à la notice déchets. Dans le cas d'une collecte par colonnes enterrées, à prévoir selon la desserte de la zone par le service, les prescriptions techniques en matière d'implantation des colonnes, arrêtées par délibération de Toulouse Métropole en date du 30 septembre 2010, devront être respectées.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NEANT.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des voies RD 2 et RD 902 :

. En UE : 35 mètres s'il s'agit de constructions d'habitat, 25 mètres s'il s'agit d'autres constructions,de l'axe de la R.D. 2 et de la R.D. 902,
. en secteur UEa : 20 mètres de l'axe de la RD2,
. en secteur UEb : 30 mètres de la limite de la future chaussée de la RD 902 pour toute construction à l'exception de l'extension des constructions existantes et leurs annexes, qui doivent être à 40 mètres de la future chausée de la RD 902.

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

. 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures, et de l'emplacement réservé n°2.

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

1 - Excepté en secteurs UEa et UEb, toute construction jusqu'à une hauteur inférieure ou égale à 8 mètres, doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres (D = H/2, min. 4 mètres).
Toutefois, pour les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement), elles pourront être implantées à l'alignement du bâti existant.

Les constructions dont la hauteur est supérieure à 8 mètres, seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres, augmentée de la différence entre la hauteur du bâtiment projeté et 8 mètres, soit D = 6 mètres + (H - 8 m).

2 - En secteurs UEa et UEb, toute construction, doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres (D = H/2, min. 3 mètres).

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

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

La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre, du bâtiment au sol.

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

2 - En secteur UEb : néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS

Définition des niveaux de référence de la hauteur
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 en toit plat.

1 - La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :

- 12 mètres en UE,
- 9 mètres en UEa,
- 24 mètres en UEb.

2 - Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, les constructions nouvelles et les rénovations de l'existant doivent garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en 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,
- 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 ou installations et leur intégration au site demeurent soumise aux dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades, couleurs et matériaux

2.1. Dispositions générales

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

- Les décrochements et les redans architecturaux dans les façades sont admis.

2.2. Matériaux

Sont interdits :
Les imitations de matériaux (fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux bois, faux marbres, faux bois, …) et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vu d'être recouverts d'un parements ou d'un enduit, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale ou pour le site.

Sont admis :
Les autres matériaux.

2.3. Couleurs

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée. L'effet de camaïeux doit être préféré aux contrastes trop accusés. Cependant, les contrastes et les teintes vives sont admis dans la mesure où ils valorisent la composition architecturale ou l'espace environnant.

3 - Toitures

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions environnantes.

3.2. Les toitures, autres que traditionnelles sont autorisées. Dans le cas de toitures traditionnelles, la pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.3. En secteur UEb, les toitures terrasses végétalisées seront favorisées.

3.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations), doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

4.1. **En secteurs UE et UEa**, toute clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre, hauteur mesurée par rapport au terrain naturel. Elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein enduit sur les deux façades,
- soit d'un mur bahut de 0,60 mètre minimum, surmonté de grille ou de grillage doublé de haie.

4.2. **En secteur UEb :**

4.2.1 **Le long des voies et emprises publiques :** les clôtures devront être implantées à l'alignement : seuls les murs-bahut, les grilles et les murs-bahut surmontés d'une grille et doublés ou non de haie seront autorisés. Les matériaux tels que parpaings, briques creuses,… ne peuvent être laissés apparents. Les canisses, brandes,... sont interdits.

. La hauteur des clôtures se mesure par rapport au trottoir existant ou projeté. Elle est limitée à :
- 1,60 m pour un mur plein,
- 2,00 m pour une grille,
- 2,00 m pour les murs-bahut surmontés d'une grille avec une hauteur maximum de 1m pour le mur bahut.

. Lorsque le mur de clôture fait office de mur de soutènement du terrain naturel, il peut être fait exception de la règle de base énoncée ci-dessus. Toutefois, la hauteur du mur de clôture ne pourra dépasser le terrain naturel de plus de 1 m.

4.2.2. **En limite séparative :**

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux du projet. Elle est limitée à 1,60 m pour un mur plein et 2 m pour une grille. Dans les autres cas (grillage,…) elle est limitée à 2 m et doit être doublée d'une haie végétale.

4.2.3. **Dans les 2 cas** (en limite séparative et d'emprise publique), une hauteur supérieure jusqu'à 3.5m maximum sera autorisée pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les activités. Dans ce cas elles doivent être traitées soit en grille, soit en mur bahut de 1 m maximum surélevé de grille de 2.5m maximum , et dans les 2 cas la clôture est doublée ou non de haie.

5 - Publicité, enseignes et pré-enseignes, éclairage

Ils doivent respecter le règlement local de publicité en vigueur. Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage et à l'environnement, notamment être disposée de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

1 - Dispositions générales :

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles.
- Les extensions de constructions de plus de 100 m2 de surface de plancher.
- Les changements d'affectation des constructions.
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.
- Pour les entreprises artisanales ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.
- Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, la voirie de desserte, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.
- A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé, (conformément aux normes ci-dessous) doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Les normes minimales de stationnement automobile par fonction sont les suivantes :

2.1. Habitat (logement de fonction)
Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte

2.2. Bureaux
Pour les bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher.

2.3. Commerces
Pour les commerces de plus de 100 m2 de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher, affectée à la vente.

2.4. Équipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

2.5. Activités industrielles artisanales
Pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail, avec un minimum de 1 place par 100 m² de surface de plancher.

2.6. Équipements collectifs

Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

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

3 - Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues
Des emplacements sont obligatoires dans tous les cas. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément et accessibles sur des emplacements aménagés.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L-130.1 et suivants) en matière d'espaces boisés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le document graphique, conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

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

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement. Le nombre et la variété des plantations seront déterminés en accord avec la ville.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes et les aires de stockages
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.
Dans les aires de stationnement, 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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Espaces extérieurs (aires minérales et végétales)

Ils doivent être dessinés et composés en harmonie avec les architectures limitrophes dont ils sont le prolongement, notamment, les espaces situés entre les murs de construction donnant sur les voies et les limites d'emprise de ces voies qui doivent être traitées en espaces gazonnés et plantés.
Les aires minéralisées doivent être exécutées en matériaux de qualité.

2.5. Espaces libres et espaces verts à créer
Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol admise, de toute aire de stationnement et de refuge extérieure aux entrées des voiries de desserte, doivent être traités en espaces verts gazonnés et plantés d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.

La surface d'espace vert planté doit être au moins égale à 15 % de la superficie de l'unité foncière.
En outre, en ce qui concerne les projets jouxtant les zones d'habitat, étant précisé les parcelles riveraines (zones d'habitat existantes ou en projet), un traitement paysager spécifique (haie d'arbres à haute tige, butte paysagère, …), doit être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

2.6. Pour les parcelles situées en bordure de la R.D. 2, excepté en UEa, la partie de la parcelle correspondant à la marge de recul obligatoire (à l'article UE 6 - alinéa 1), devra être végétalisée de façon très paysagère (pelouse, arbres et arbustes, …).
En UEa, une bande paysagère sera créée le long de la RD2, d'une largeur minimale de 5 mètres permettant éventuellement l'accueil de stationnement en sol engazonné, des cheminements intérieurs plantés.

2.7. En UEb et pour les parcelles situées en bordure de la RD 902, une bande paysagère devra être créée le long de la RD 902.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - **En UE et UEb**, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE 3 à U E 13.

2 – **En UEa**, le C.O.S. applicable est fixé à 0,5.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) :

Zone 1 AU

Zone 2 AU

Zone 3 AU

Zone 4 AU

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE 1AU (ZAC ANDROMEDE)

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie de 56 ha *sur Beauzelle et correspond à la zone d'urbanisation future située au Nord de la commune (pour Blagnac) et au Sud-Ouest pour Beauzelle, sur laquelle se développe une opération de ZAC dénommée Andromède. Ce projet intercommunal entre les communes de Blagnac et Beauzelle est destiné à un développement mixte (habitat, équipements, commerces, services et activités). D'une taille d'environ 210 hectares sur les deux communes, cette opération est organisée autour d'un pôle vert : la future base de loisirs de Pinot-Barricou et est articulée autour de la nouvelle coulée verte reliant la Garonne et l'Aussonnelle.*

La zone 1AU se décompose en 2 secteurs :

- Le secteur 1AUa1 (de surface d'environ 36,8 hectares sur Beauzelle) correspond à un quartier mixte, affecté à l'habitat, au petit commerce, aux équipements, aux activités peu nuisantes et au tertiaire. La disposition des îlots, leur dimensionnement et leur divisibilité en parcelles favorisent la mixité fonctionnelle et sociale, et permettent le renouvellement urbain à terme. Tout en conservant une certaine diversité, ces îlots sont globalement rectangulaires, d'une contenance d'un hectare environ, et bornés par l'espace public (voies circulées, promenades piétonnes ou espaces plantés) sur leurs quatre côtés. A la morphologie régulière du quartier correspond ainsi une typologie variée, de l'immeuble collectif à la villa individuelle, en passant par les plots, les maisons jumelées ou les maisons en bande.
Le secteur 1AUa1 comporte un secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales (hauteur à 19 m maximum).

- Le secteur 1AUa 2 (de surface 0,70 hectare sur Beauzelle) correspond au terrain d'accueil de constructions d'équipements publics type gendarmerie avec ses logements de fonction. Ce secteur est doté de prescriptions spécifiques issues des contraintes fonctionnelles du bâtiment.

- Le secteur 1AUd (de surface d'environ 18,11 hectares sur Beauzelle) recouvre les terrains destinés à accueillir la future base de loisirs de Pinot-Barricou. Ce secteur est à vocation de loisirs et de détente, peut recevoir des équipements collectifs. Il comprend les Cours et la Coulée Verte. D'Ouest en Est (Beauzelle/Blagnac) cinq cours sont respectivement nommés « Cours Pinot », « Cours Barricou », « Cours Coinays ou Plaine de Grands Jeux », « Cours « ferradou » et « Cours Sauzas ». La Coulée Verte, de largeur variable, prend les Cours en écharpe sur une longueur de 3 km environ, depuis les Quinze Sols à l'Est jusqu'à la RD 902 à l'Ouest.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les défrichements dans les terrains boisés classés (EBC identifiés sur le document graphique).

2 - Les carrières.

3 - Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

4 - Les parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting,

5 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du code de l'urbanisme.

6- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge,...),

7 - Les constructions à usage agricole

8 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt sauf les entrepôts liés à une activité commerciale ou à un équipement public.

9 - En secteur 1AUa 2, tout est interdit à l'exception de l'accueil de constructions d'équipements publics et logements de fonction associés.

10 - Les décharges

11 Les dépôts de matériaux couverts ou non, de quelque nature que ce soit autres que ceux directement liés au fonctionnement des équipements publics.

12 - En secteur 1AUa1

Les commerces de 3 000 m² et plus de surface de plancher.

13 - En secteur 1AUd
Sont interdites, toutes constructions ou installations autres que celles à destination de services publics ou d'intérêt collectif à usage de :

- sports, loisirs, culture et leurs services annexes, d'activités nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance de la base de loisirs (kiosques, buvettes,…), de logements de fonction, aires de stationnement, installations et travaux divers qui y sont liés ;
- jardins familiaux ;
- cimetières.

14 - Les piscines non couvertes sont interdites :
- le long des voies et emprises publiques structurantes mentionnées sur le document graphique ;
- en limite de zone 1AUd.

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

1- En 1AUa1, les constructions et opérations d'aménagement devront s'intégrer dans des programmes à vocation d'habitat et ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voiries et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AU3 et 1AU4.

2- En secteur 1AUa1, les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition d'être nécessaires à la vie du quartier. Toutes précautions doivent être prises afin que les activités n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- **Accès**

1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

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

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques des accès circulés, 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, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.

1.6. Les accès directs depuis la route de Grenade sont interdits. Ils se feront depuis sa contre-allée.

1.7. L'accès aux parkings souterrains est interdit par les venelles, sauf dans la bande de 20 m à compter de voies et emprises publiques.

2- **Voirie nouvelle**

2.1. Les voies primaires et secondaires (figurées au plan de zonage par une légende spécifique et dans l'orientation d'aménagement en rouge et orange)
Les voies primaires et secondaires ont une emprise minimum de 14 m.

2.2. Les voies résidentielles (figurées au plan de zonage par une légende spécifique et dans l'orientation d'aménagement en jaune)
Les voies résidentielles sont majoritairement à sens unique et ont une emprise minimum de 11,5 m.

2.3. Les venelles (non figurées au plan de zonage et dans l'orientation d'aménagement)
Les venelles sont des voies privées fermées non ouvertes à la circulation automobile publique. Les venelles permettent principalement la desserte locale des îlots concernés du secteur 1AUa1 : accès piéton vélos et/ou desserte des garages privatifs. Les venelles circulées auront une emprise minimum de 3 mètres circulable et ne pourront être traitées en impasse.

3- Pistes cyclables et chemins piétons

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

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. **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 du service assainissement de Toulouse métropole donné en annexe.

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

3.3 **Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain. Les postes de transformation et de visite éventuels feront l'objet d'un traitement architectural soigné.

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

5 - Collecte de déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation ou à usage d'activités et dans les lotissements à usage d'habitation, des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminés en accord avec la commune et conformément à la réglementation des services de Toulouse Métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

5.1. Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au mieux au paysage et au plan de masse de l'opération.
Il est également recommandé de prévoir pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements un local pour le stockage des encombrants en attente de collecte.

5.2. Collecte par les services publics :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, et notamment, pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités, une aire de présentation pour les conteneurs aux jours et heures de collectes indiqués sera prévue sur le domaine privé.
Les prescriptions et dimensionnement à respecter pour la desserte par le service sont détaillés en annexe à la notice déchets. Dans le cas d'une collecte par colonnes enterrées, à prévoir selon la desserte de la zone par le service, les prescriptions techniques en matière d'implantation des colonnes, arrêtées par délibération de Toulouse Métropole en date du 30 septembre 2010, devront être respectées.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

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

1- <u>En secteur 1AUa1</u>

Dans le cas d'une construction située sur unité foncière bordée par plusieurs voies (publiques et privées) ou emprises publiques, la dite construction, si elle respecte une des règles d'implantation définie aux quatre alinéas suivants (1.1., 1.2., 1.3. et 1.4.) par rapport à une voie (publique et privée) et emprise publique, elle n'aura pas à respecter les mêmes règles par rapport aux autres voies (publiques et privées) ou emprises publiques, si elle en est située à plus de 6 mètres.

1-1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques primaires et secondaires et aux emprises publiques structurantes (figurées sur le document graphique par une légende spécifique) hors secteur 1AUd.

1.1.1 Les constructions doivent être implantées, sur la totalité du linéaire de l'unité foncière, à l'alignement de la voie avec une marge de retrait autorisée de 6 m maximum par rapport à cette limite.

1.1.2 Les constructions peuvent être interrompues pour permettre la création de voies d'accès (chaussée, trottoirs et espaces libres y attenants) ou de cheminements desservant l'unité foncière.

1.1.3 Dans le cas d'un retrait l'alignement doit être marqué par un mur ou une grille, sauf contrainte de fonctionnement (type commerce, bureaux ou service avec vitrines…..) ne permettant pas une clôture. Afin de rompre la monotonie d'un linéaire de la façade trop important, on cherchera à alterner sur une même unité foncière implantation à l'alignement et implantation en retrait.

1.1.4 Les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis avec une saillie maximale de 1,50 mètre sur l'espace public.

1.1.5 Sur la route de Grenade (RD 2), ces prescriptions s'appliquent à partir d'une marge de recul de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie à double-sens.

1-2- Implantation des constructions par rapport aux limites du secteur 1AUd

1.2.1. Les constructions doivent être implantées dans une proportion inférieure à 65 % du linéaire de l'unité foncière, à l'alignement de l'emprise publique avec une marge de retrait autorisée de 6 mètres maximum à de cette limite. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces 65 % les socles des parkings souterrains et les terrasses, structures… etc reliant deux bâtiments.

1.2.2. Chaque séquence de bâti implanté dans cette bande de 6 mètres ne devra pas dépasser 30 mètres de longueur. Au delà de d'une longueur de bâti de 30 mètres, les constructions doivent être édifiées en retrait de 20m minimum de la limite d'emprise publique.

1.2.3. Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis. Sur l'espace public, la saillie est limitée à 1,50 m maximum.

1-3- Implantation des constructions par rapport aux autres voies (voies résidentielles) et emprises publiques

1.3.1. Les constructions doivent être implantées, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique avec une marge de retrait de 6 m maximum autorisée par rapport à cette limite.
Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes qui pourront être implantées en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques autres que structurants.

1.3.2 Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise du fossé mère séparant les communes de Blagnac et Beauzelle.

1.3.3. Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches sont admis. Toutefois, sur l'espace publique, la saillie est admise dans une bande de 20m par rapport à une voie structurante où elle est limitée à 1,00m maximum.

1-4- Implantation des constructions par rapport aux voies privées (venelles)

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies privées.

2 - <u>En secteur 1AUd</u>

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques.

3 - <u>En secteur 1AUa 2</u>

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

. Par rapport à la RD 2 (route de Grenade), toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement indiqué au document graphique correspondant à une marge de recul de 25 mètres minimum de l'axe de la RD2 (voies à double sens). Des décrochements ou des retraits sont toutefois autorisés dans la façade par rapport à cet alignement.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
. Aux piscines non couvertes
. Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
. Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

1 - <u>En secteurs 1AUa 1 et 1AUd</u>

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans ce dernier cas, les retraits doivent respecter une distance égale au moins à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m.
Toutefois en secteur 1AUa1, l'implantation en limite de la zone UCa n'est admise que pour les annexes des constructions avec une hauteur limitée à 2m50 sur sablière, non compris une tolérance de 1m pour pignon. .
Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis. avec une saillie maximale de 1,50 m.

2 - <u>En secteur 1AUa2</u>

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 (y compris les saillis, encorbellement, balcons, …).

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

1 - <u>En secteur 1AUa 1</u>
Les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent respecter une distance au moins égale à la **moitié de la** hauteur de l'édifice le plus haut à l'exception des constructions implantées de part et d'autre des voies d'accès ou des cheminements desservant l'opération.

2 - <u>En secteur 1AUa 2</u>
L'espace entre ces constructions devra être suffisant pour permettre de bonnes conditions d'éclairement et de vues, ainsi que l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - <u>Définition des niveaux de référence de la hauteur</u>

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

. Par rapport à l'espace public, le niveau fini des voies ou emprises publiques limitrophes existantes ou projetées.

. Coté cœur d'îlot, dans la bande des 20 mètres, les côtes altimétriques des voies ou emprises publiques limitrophes existantes ou projetées.

. Coté cœur d'îlot, au-delà de la bande des 20 mètres, le terrain existant avant travaux.

Des dépassements de hauteur jusqu'à 1,50 mètre peuvent être admis :

- pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tel que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareil de climatisation à la condition d'être intégrés dans un volume fermé et de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments de construction constitutifs de gardes corps de balcons ou terrasses accessibles,
- dans le cas où l'acrotère contribue à la dissimulation des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable

1 - En secteur 1AUa1 :

. **A l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur par rapport à l'alignement des voies publiques primaires et secondaires ou emprises publiques structurantes** excepté sur le bd de l'Europe **:** la hauteur des constructions est de16 m maximum sans dépasser 5 niveaux. La hauteur des constructions d'une même unité foncière devra varier afin de ne pas créer de monotonie.

. Par rapport au secteur 1AUd et à l'intérieur d'une bande de 20m de largeur par rapport à l'alignement des voies publiques primaires et secondaires ou emprises publiques structurantes, la hauteur des constructions est de19 m maximum sans dépasser 6 niveaux

. Le long du bd de l'Europe et à l'intérieur d'une bande de 20m de largeur par rapport à l'alignement, la hauteur des constructions est de19 m maximum sans dépasser 6 niveaux

. Par rapport à la route de Grenade (RD2), la bande des 20 m est calculée à partir d'une marge de recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie à double sens.

. **Au-delà de la bande des 20m ainsi que par rapport aux autres voies publiques et privées ou aux emprises publiques :** la hauteur des constructions est fixée à 11m maximum sans dépasser 3 niveaux.

. Dans une bande de 20 mètres à compter de la limite de la zone UCa, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres sur sablière.

. Dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales repéré au document graphique conformément à la légende, la hauteur des constructions est 19 mètres maximum.

2 - En secteur 1AUd

La hauteur des constructions est fixée à 15 mètres maximum.

3 - Hauteur des constructions édifiées sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou emprises publiques

La hauteur admise en bordure d'une des voies ou emprises publiques, si elle est supérieure à la hauteur définie pour l'autre voie ou emprise publique, peut être prolongée, dans la limite de la bande des 20m afférente à la première voie ou emprise publique.

4 - Hauteur des constructions édifiées sur des terrains situés entre deux voies ou emprises publiques distantes de moins de 40 m et pour lesquelles s'appliquent des règles de hauteur différente

La hauteur admise en bordure d'une des voies ou emprises publiques, si elle est supérieure à la hauteur définie pour l'autre voie ou emprise publique, peut être appliquée en bordure de la deuxième voie.

5 - En secteur 1AUa 2

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres maximum.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Conditions générales**

Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ; une bonne adaptation au sol et une perméabilité maximale; la préservation de l'environnement, du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des paysages avoisinants. La Costière des Quinze Sols et la Coulée verte forment des « sites naturels », les Cours des « sites urbains ou perspectives monumentales » qu'il convient de respecter et de pérenniser.

2. **Façades, couleurs, matériaux**

L'aspect extérieur des façades, couleurs et matériaux doit se conformer au cahier de charges de cession de terrain défini dans la ZAC.

3. **Toitures**

3.1. Tous les types de toitures sont admis. Dans le cas de toitures en tuiles canal, elles seront en terre cuite et à grandes ondes, avec une pente comprise entre 25 et 35%.

3.2. Les toitures-terrasses seront autorisées et pourront être végétalisées.

3.3. Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques), à condition de les inclure dans un volume fermé, intégré de façon harmonieuse à la construction.

4. **Clôtures**

4.1. Le long des voies et emprises publiques

4.1.1. Les clôtures devront être implantées à l'alignement excepté lorsqu'elles sont doublées d'une haie vive ou d'aménagement paysager coté voie. Sont autorisés :

- les murs et les murs bahuts surmontés d'éléments en bois, métalliques
- les clôtures dont les matériaux sont en continuité avec le bâti principal

Les matériaux tels que parpaings, briques creuses,… ne peuvent être laissés apparents. Les canisses, brandes et dispositifs similaires,... sont interdits.

4.1.2. La hauteur des clôtures se mesure par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Elle est limitée à 2 m dans tous les cas. Cette hauteur pourra être prolongée au droit des accès et des cheminements desservant l'opération.

4.2. En limite séparative :
Elle est limitée à 2 mètres, dans le cas d'un grillage, celui-ci doit être doublé d'une haie végétale.

4.3. Dans les 2 cas, en limite séparative et d'emprise publique, une hauteur supérieure jusqu'à 3.5m maximum sera autorisée pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas elles doivent être traitées soit en grille, soit en mur bahut de 1m maximum surélevé de grille de 2.5m maximum , et dans les 2 cas la clôture est doublée ou non de haie.

4.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics seront intégrés aux façades ou aux clôtures.

5- Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation 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 ou de superstructure. Dans les logements collectifs, les antennes individuelles en façade du bâtiment sont interdites.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques…..), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain , elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

6 - Publicités, enseignes, préenseignes et éclairage

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière. Tout projet d'éclairage des unités foncières doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé. (Voir cahier de charges de cession de terrain)

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Champ d'application

Cet article est applicable aux constructions nouvelles.

- Il ne s'applique pas aux changements d'affectation de locaux faisant moins de 100 m² de surface de plancher ou aux extensions de constructions entraînant la création de moins de 100 m² de surface de plancher. Dans les deux cas, sans toutefois, la création de logement.
- Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement (CF Décret du 1er avril 1999).

2 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

3 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée, toutefois :

3-1. La mutualisation des aires de stationnement sera encouragée dans le cadre d'activités ou d'occupations du sol qui le permettent notamment en raison de leur mode d'utilisation ou de fonctionnement. Dans ce cas, et à fortiori dans les zones situées dans le périmètre d'attractivité des stations du tramway (cercle de 500 mètres dont le centre se situe au milieu de station), 25 % des aires de stationnement nécessaires au projet pourront être pris en compte sur une aire de stationnement située en dehors du terrain d'assiette du projet publique ou privé déjà réalisée ou en projet. Ceci à condition que le pétitionnaire justifie d'une concession à long terme s'il s'agit d'un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

3-2. En secteur 1AUd, en application des articles L 123.2. et R 431.26 du code de l'urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 500 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

4 - Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

5 - Livraisons

Tout projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

6 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les vélos seront exigés pour toutes les constructions. Leur nombre sera déterminé en rapport avec la fonction du bâtiment. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.
Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions à usage d'habitat de moins de 200 m² de surface de plancher d'un seul tenant.

7 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

7.1. Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m2 de surface de plancher de construction avec un minimum d'1,5 place par logement.

Pour les résidences séniors, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m2 de surface de plancher.

Pour les opérations conduisant à la création de plus de 1000 m² de surface de plancher dans un immeuble d'un seul tenant, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous sol (enterré ou semi enterré) et/ou places couvertes (garages individuels, parkings intégrés au bâtiment, parking sous treille). Les places de stationnement non couvertes à l'intérieur des parcelles privatives sont autorisées en complément des garages couverts.

Pour les opérations comportant plus de 30 % de logements aidés par un financement de l'Etat, des places aériennes pourront être autorisées à conditions d'être végétalisées (de type dalles gazon) et intégrées dans un aménagement de type treille et paysager.

7.2. Bureaux

En secteur 1AUa1, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher. A minima 60 % des places devront être couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées).

7.3. Commerces

Pour les commerces de plus de 300m2 de surface de vente, il est exigé au minimum une place de stationnement par 20m2 de surface de plancher affectée à la vente. Il ne pourra cependant être réalisé au maximum qu'une place pour 10 m² de surface de plancher.

- Dans tous les cas, les places de stationnement seront à 100 % couvertes en 1AUa1 (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées).
- En l'absence de précision sur la nature de l'activité ou la surface de vente, le calcul se fait sur la totalité de la surface de plancher des locaux commerciaux à hauteur d'une place pour 20 m² de surface de plancher.

7.4. Artisanat

En secteur 1AUa1, le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant ducode du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc) et de la localisation de l'établissement. A minima 60 % des places doivent être couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées).

7.5. Bâtiments à usage industriel et d'entrepôt

Il est exigé une place pour 100 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par poste de travail sur engagement du pétitionnaire. Une dérogation à la première exigence (une place pour 100 m² de surface de plancher) est possible pour les activités qui par leur nature ne nécessitent pas un personnel important pour leur fonctionnement et qui ne reçoivent pas un nombre élevé de visiteurs.

7.6. Hébergement hôteliers

Il est exigé : pour un hôtel, un hôtel-restaurant, 0,8 place de stationnement par chambre. En secteur 1AUa1, à minima 60 %des places seront couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées).

7.7. Services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 30 m2 de surface de plancher.

- Pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.
  Dans tous les cas, des places couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées) pourront être exigées en fonction de la localisation et de la taille de l'équipement.

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

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le document graphique.

2 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres et plantations doivent se conformer au cahier de charges de cession de terrain défini dans la ZAC.

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

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées au minimum sur un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des arbres et plantation seront déterminés en accord avec la commune.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer

2.4.1. En secteurs 1AUa1 et 1AUa2, et à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, 25 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre en pleine terre par tranche de 100 m² d'espaces verts.
Ces espaces verts comprennent notamment les espaces engazonnés, les cheminements intérieurs perméables, les espaces enherbés accessibles sur toitures ou sur dalles. Ils ne comprennent pas notamment les venelles, les espaces de stationnements et espaces circulés d'une manière générale, les toitures inaccessibles.
En secteur 1AU a1 un traitement paysagé spécifique des marges de recul devra être prévu afin d'assurer une bonne intégration des projets par rapport aux habitations riveraines situées en zone UCa.
Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il devra être créé un espace libre d'accompagnement (espace vert, aire de jeux, cheminements....) dont la superficie sera déterminée en fonction de la nature et du lieu d'implantation de l'opération.

2.4.2. En secteur 1AUd, il devra être créé un espace libre d'accompagnement (espace vert, aire de jeux, cheminements, etc.) afin de permettre une bonne intégration des constructions dans cette zone à usage de loisirs.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone

La zone 2AU a une surface d'environ 2,2 hectares.

La zone 2AU recouvre des terrains situés au lieu-dit « Champ de la Molle » au contact des zones urbanisées au Sud de la commune.

Cette zone est occupée par une activité située le long de la route de Grenade (R.D. 2) susceptible de mutation ou de renouvellement, elle est donc urbanisable à terme.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- *de respecter le caractère résidentiel, avec l'accueil de l'habitat individuel à faible densité, en favorisant un urbanisme très aéré,*

- *d'assurer « la greffe » à l'urbanisation environnante, en prévoyant un règlement similaire aux quartiers existants, (zone UC),*

- *de permettre l'aménagement et l'extension de l'activité existante, mais sans autoriser l'accueil de nouvelles activités.*

Sur l'ensemble de cette zone, il est fait application de l'article L.123-1-5-16° du Code l'Urbanisme *afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programmes de logements sur la commune de Beauzelle avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 500m² de* surface de plancher*.*

RTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines.

2 - Les constructions à usage agricole.

3 - Les carrières.

4 - Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable. Toutefois, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation suivant les conditions exposées à l'article nouveau R-111-42 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting.

6 - Les garages collectifs de caravanes.

7 - Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

8 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...), liés à une activité existante.

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

1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 20% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

2 - Les constructions ou opérations d'aménagement sont autorisées à condition que l'opération recouvre une unité foncière de 1 hectare minimum et après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voiries et réseaux divers).

3 - Les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de respecter le caractère résidentiel de la zone, en favorisant un urbanisme très aéré.

4 - Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement décembre 2005) sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de gênes pour les riverains et l'environnement proche.

5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Toutes précautions doivent être prises afin que les activités n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.

6 - La transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées à condition qu'elles n'en augmentent pas les nuisances et qu'elles respectent l'environnement.

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, (en application de l'article 682 du Code Civil).

1.1. Les accès sur la R.D. 2 sont autorisés, à condition que la parcelle concernée n'ait pas d'autre accès sur une voie ouverte à la circulation publique (voie existante ou en projet). Les accès autorisés sur la R.D. 2 devront être regroupés au mieux et aménagés en retrait de 5 mètres minimum de la limite de cette voie, ceci afin de présenter le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

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

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ; ces voies devront avoir notamment des caractéristiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.5. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

1.6. La desserte ou l'accès véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

2 - Voirie nouvelle (publique et privée)

Définition : est considéré comme voie privée tout chemin ou passage qui permet la desserte automobile d'une opération comprenant au moins deux logements ou activités.

2.1. Les voies privées qui n'ont pas un enjeu de liaison avec la ville et/ou ne desservent pas des opérations importantes ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2., toutefois, elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2. Les voies publiques et privées qui ont un enjeu de liaison avec la ville et/ou desservent des opérations importantes sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens (avec trottoirs et éventuellement pistes cyclables aménagés). Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum est exigée.
- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un

demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2.3. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Pistes cyclables et cheminement piéton

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

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

2.2. Dans les lotissements et opération d'ensemble de construction à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. **Eaux usées**

En UCb et en l'absence de réseau d'assainissement collectif public, 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 du service assainissement de Toulouse métropole donné en annexe.

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

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

3.3. **Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement de Toulouse métropole donné en annexe.
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 et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être aménagées en souterrain à partir du transformateur le plus proche dans les lotissements et opérations d'ensemble, et dans la mesure du possible en habitat isolé.

4.2. Les locaux et installations techniques, nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

5 - Collecte de déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble de construction à usage d'habitation ou à usage d'activités et dans les lotissements à usage d'habitation, des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminés en accord avec la commune et conformément à la réglementation des services de Toulouse Métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

5.1. Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au mieux au paysage et au plan de masse de l'opération.
Il est également recommandé de prévoir pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements un local pour le stockage des encombrants en attente de collecte.

5.2. Collecte par les services publics :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, et notamment, pour les opérations d'ensemble de constructions à usage de logements et à usage d'activités, une aire de présentation pour les conteneurs aux jours et heures de collectes indiqués sera prévue sur le domaine privé.
Les prescriptions et dimensionnement à respecter pour la desserte par le service sont détaillés en annexe à la notice déchets. Dans le cas d'une collecte par colonnes enterrées, à prévoir selon la desserte de la zone par le service, les prescriptions techniques en matière d'implantation des colonnes, arrêtées par délibération de Toulouse Métropole en date du 30 septembre 2010, devront être respectées.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NEANT.

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

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

. 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 25 mètres s'il s'agit d'autres constructions, de l'axe de la R.D. 2,
. 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

2 - **D'autres implantations sont possibles :**

2.1. Dans les lotissements nouveaux et opération d'ensemble de construction à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans le mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition urbaine. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

2.2. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie, l'implantation est fixée à 3 mètres minimum des limites d'emprise ou sur la limite d'emprise. Dans cette dernière hypothèse, la construction en limite d'emprise est autorisée sous réserve que la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 mètres à la sablière (mesurée à sa partie supérieure), non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou une hauteur de 3 mètres à l'acrotère, et sans que la longueur totale de la construction ne dépasse 8 mètres.

2.3. L'implantation des piscines par rapport aux emprises publiques et voies privées n'est pas réglementée.

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

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

2 - **D'autres implantations sont possibles :**

2.1. Dans les lotissements et opération d'ensemble de construction à usage d'habitation nouveaux, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité de l'îlot,
- au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain.

Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations

2.2. En limite séparative, sous réserve que la construction n'excède pas une hauteur de 2,5 mètres à la sablière (mesurée à sa partie supérieure), non compris une tolérance de 1 mètre (mesurée sur la faîtière) pour pignon (toit à deux pentes) ou une hauteur de 3 mètres à l'acrotère, et sans que la longueur totale des constructions par limite séparative ne dépasse 8 mètres.

2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 1,50 mètre (distance calculée à partir de la fosse).

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

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

La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre, du bâtiment au sol.

2 - L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS

Définition des niveaux de référence de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement au 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 en toit plat.

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres sans dépasser R +1.

2 - Pour les équipements collectifs et publics, La hauteur ne peut excéder 13 mètres.

3 - Pour les extensions des constructions existantes ou constructions nouvelles liées à l'activité présente (à la date d'approbation du présent règlement), la hauteur ne peut dépasser 9 mètres.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, les constructions nouvelles et les rénovations de l'existant doivent garantir :

. le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...

. une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie de lieux ou paysages avoisinants (sites naturels urbains, perspectives monumentales,...), celle enfin du caractère de la région.

. 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 ou installations et leur intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades, couleurs et matériaux

2.1. Dispositions générales pour les façades

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

. Les enduits doivent être à grains fins. Ils sont :

  . soit laissés couleur chaux naturelle,
  . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

. Les couleurs vives d'enduit ou de peinture de façade sont interdites.

. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

. Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (encadrements, corniches, appareillage notable, chaînage d'angle, bandeaux sera conservée et restaurée.

2.2. Volet, porte et menuiserie

Il n'y a pas de prescriptions sur les matériaux. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions environnantes. Les couleurs vives sont interdites.

3 - Toitures

. Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de vérandas.

. Toutefois, d'autres types de couverture peuvent être autorisés, lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble (caractère architectural du bâtiment principal et des constructions avoisinantes, homogénéité sur la rue, caractère particulier du site ou du paysage, …) et si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.

. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits, si une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

4 - Les clôtures

. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

4.1. Le long des voies et des emprises publiques :
La hauteur maximum admissible pour les clôtures (mur plein enduit, mur bahut avec grille ou grillage ou système à claire voie) est au maximum de 1,60 mètre mesurée par rapport au terrain naturel. Sur les parcelles d'angles au droit du croisement des deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin d'en préserver la visibilité.

4.2. En limite séparative :
Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 mètre, hauteur mesurée par rapport au terrain naturel et seront constituées :
- soit d'un mur bahut surmonté de grille, grillage ou système à claire voie en bois.
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces.

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage et à l'environnement, notamment être disposée de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

6 - Publicité, enseigne, pré-enseigne

Ils doivent respecter le règlement local de publicité en vigueur.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

1 - Dispositions générales :

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

. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.
Pour les entreprises artisanales ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé, (conformément aux normes ci-dessous) doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Les normes minimales de stationnement automobile par fonction sont les suivantes :

2.1. Habitat

. Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m2 de plancher de construction avec un minimum d'1,5 place par logement. Pour les opérations comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

. Dans le cas de lotissements et d'ensembles d'habitations, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte.

. De plus, il est exigé des places de stationnement dans l'espace commun (collectif), qui sont à déterminer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

2.2. Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (confère article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme)

2.3. Bureaux
Pour les bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher.

2.4. Commerces
Pour les commerces de plus de 100 m2 de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher, affectée à la vente.

2.5. Équipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

2.6. Activités artisanales
Pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.
Dans le cas où l'établissement est destiné à recevoir du public, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher affectée à l'accueil du public.

2.7. Équipements publics ou d'intérêt collectifs, dont :

Etablissements hospitaliers
Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

Etablissements scolaires
Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou du 2ème degré.

Autres équipements
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

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

3 - Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues
Des emplacements sont obligatoires dans les tous les cas. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme (article L-130 1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique, conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. 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.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement. Le nombre et la variété des plantations seront déterminés en accord avec la ville.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.
Dans les aires de stationnement, 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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Pour les parcelles situées en bordure de la R.D. 2, la partie de la parcelle correspondant à la marge de recul obligatoire (à l'article 2 AU 6 - alinéa 1), devra être végétalisée de façon très paysagère (pelouse, arbres et arbustes, …).

2.5. Espaces libres et espaces verts à créer
Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m2 de terrain aménagé.
En outre, dans les lotissements et opération d'ensemble de construction d'un hectare et plus, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m2 par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 2 000 m2 et doit être aménagé d'un seul tenant. Toutefois, au vu du plan de masse et pour des aménagements plus urbains, d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (square, place, …) des surfaces inférieures pourront être acceptées.

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

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,25 pour les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) et 0,35 pour les autres constructions.

Dans les lotissements et opération d'ensemble de construction, le C.O.S. s'applique sur la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition du C.O.S. par lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3 AU

Caractère de la zone

La zone 3 AU au lieu-dit Garossos a une superficie d'environ 2,06 hectares.

Cette zone recouvre des terrains non desservis par les équipements situés entre la R.D. 2, le ruisseau du Garossos et la R.D. 902A. Cette zone en effet « vitrine » sur la bretelle RD 902 A accueillera en priorité des activités de type commercial, tertiaire et de services. Il sera privilégié un traitement d'entrée de ville, avec des aménagements paysagers et une façade qualitative des futurs bâtiments.

Cette zone constitue une réserve foncière sur laquelle la commune envisage un développement urbain à court ou moyen terme dans le cadre d'une opération globale d'aménagement.

Les dispositions réglementaires établies ont pour objectif :

- *de limiter les possibilités d'urbanisation aux seuls aménagements et extensions des constructions existantes, pour ne pas compromettre le développement futur de cette zone,*
- de ne rendre urbanisable la zone, qu'après modification du P.L.U. et lorsque les équipements publics d'infrastructures dans sa périphérie immédiate (nécessaires à son urbanisation) seront réalisés ou dans le cas d'une opération publique réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Toute occupation ou utilisation du sol, à l'exception des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ;

2 - Les défrichements dans les espaces boisés classés (E.B.C.) identifiés sur le document graphique.

ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau, sans changement d'affectation et à condition de ne pas excéder 20 % de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (décembre 2005).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Dans les cas prévus en 3 AU 2 s'appliquent les dispositions des articles 3 à 13 de la zone A.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4 AU

Caractère de la zone

D'une superficie d'environ 13 hectares*, la zone 4AU recouvre le secteur situé au Nord-Ouest de la commune, au niveau du lieu-dit de « L'Enseigure », destiné à recevoir de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires au rayonnement de l'agglomération toulousaine, tels que le futur Parc des Expositions de Toulouse métropole.*

Les dispositions réglementaires pour la zone 4AU ont pour objectifs :

- De permettre la réalisation de grands équipements métropolitains et des activités économiques diversifiées destinées à les accompagner.

- De permettre l'extension du réseau de tramway avec l'aménagement d'un pôle multimodal.

ARTICLE 4AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toute occupation ou utilisation du sol, autres que celles admises à l'article 4AU 2.

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

1 – Les grands équipements métropolitains (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) et les constructions à vocation économique destinées à les accompagner, sous réserve qu'ils respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Futur Parc des Expositions de Toulouse métropole, secteur Nord-Ouest (Aussonne – Beauzelle). L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

2 - Les démolitions et aménagements rendus nécessaires par les constructions autorisées à l'alinéa 1 ci-dessus.

3 - Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

4 - L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des constructions et installations visées à l'alinéa 1 ci-dessus.

ARTICLE 4AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

NON REGLEMENTE.

ARTICLE 4AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

NON REGLEMENTE.

ARTICLE 4AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NON REGLEMENTE.

ARTICLE 4AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de l'Itinéraire à Grand Gabarit – RN 224.

- 0,20 mètre de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 4AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative.
-soit à une distance des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

ARTICLE 4AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

NON REGLEMENTE.

ARTICLE 4AU 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTE.

ARTICLE 4AU 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder :

- 30 mètres pour les grands équipements métropolitains.
- 24 mètres pour les autres constructions admises dans la zone.

ARTICLE 4AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

NON REGLEMENTE.

ARTICLE 4AU 12 - STATIONNEMENT

NON REGLEMENTE.

ARTICLE 4AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NON REGLEMENTE.

ARTICLE 4AU 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NON REGLEMENTE.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

Zone A

Zone N

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A recouvre une surface d'environ 70,82 hectares.

Elle comprend des terrains situés dans le quart Nord-Ouest de la commune au lieu-dit « L'Enseigure » aux limites avec les communes d'Aussonne et de Seilh. Elle n'est que très partiellement desservie par les réseaux (eau potable et assainissement).

Elle accueille très peu de constructions, localisées au Sud, au voisinage de la bretelle existante R.D. 902A.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs :

- *de limiter l'urbanisation aux seules constructions, aménagements et extensions des bâtiments existants nécessaires et utiles à l'exploitation agricole,*
- *de protéger cette zone du mitage et ceci en raison de la qualité du paysage et du potentiel agronomique et économique du sol.*

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Toute occupation et utilisation du sol, autres que celles nécessaires :

- **à l'exploitation agricole**, c'est-à-dire les constructions nouvelles et extensions d'habitat existant nécessaires au logement des exploitants ou de ses salariés, ainsi que les installations à usage agricole,

- **aux services publics ou d'intérêt collectif**, de type ouvrages techniques et cimetière.

2 - Les défrichements dans les espaces boisés classés (E.B.C.) identifiés sur le document graphique.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole. Toutes précautions doivent être prises afin que les activités n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.

2 - La transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées, à condition qu'elles n'en augmentent pas les nuisances et qu'elles soient liées à l'exploitation agricole.

3 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.1. Les accès par la voie dite bretelle R.D. 902A sont interdits.

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

1.3. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ; ces voies devront avoir notamment des caractéristiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considéré comme voie privée tout chemin ou passage qui permet la desserte automobile d'une opération comprenant au moins deux logements ou activités.

2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tout véhicule puisse aisément faire demi-tour, la longueur totale de ces voies ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétons

Des pistes cyclables et cheminements piétonniers pourront être exigés et réalisés conformément au schéma directeur établi par la commune et annexé pour information au P.L.U.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.2. **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 du service assainissement de Toulouse métropole donné en annexe.

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

En l'absence de carte d'aptitude des sols, la filière d'assainissement non collectif sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et les installations devront être conformes à la législation en vigueur.

Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement on collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception,

d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

3.3 **Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement de Toulouse métropole.

4 - Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être aménagées en souterrain dans la mesure du possible à partir du transformateur le plus proche.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DE UNITÉ FONCIÈRE

Conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de 2500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration, et de 1500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol.
Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement janvier 2006) toutefois sans création de logement nouveau. Elle ne s'applique pas non plus pour la création d'annexes liées à l'habitat.

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

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

- 6 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.
- ❑ 40 mètres s'il s'agit d'habitat, 30 mètres s'il s'agit d'autres de type de construction, de la limite d'emprise des emplacements réservés n°1 et n° 8 (respectivement futur prolongement de la R.D. 902 et nouvelle déviation R.D. 63).
- 40 mètres s'il s'agit d'habitat, 30 mètres s'il s'agit d'autres de type de construction, de la limite de la voie dite bretelle R.D. 902 A,

2 - L'implantation des piscines non couvertes est soumise aux règles d'implantation ci-dessus.

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

1 - Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Toute construction destinée à un usage autre que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 1,50 mètre.

4 - Les serres agricoles et horticoles ne sont pas soumises au présent article.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement es moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc, …
La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition des niveaux de référence de la hauteur
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 en toit plat.

1 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 7 mètres.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, les constructions nouvelles et les rénovations de l'existant doivent garantir :

. le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en 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 enfin du caractère de la région,
. 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 ou installations et leur intégration au site demeurent soumise aux dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades, couleurs et matériaux

2.1. Dispositions générales pour les façades

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

. Les enduits doivent être à grains fins. Ils sont :

  . soit laissés couleur chaux naturelle,
  . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

. Les couleurs vives d'enduit ou de peinture de façade sont interdites.

. L'emploi à nu des matériaux destinés à être réouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

. Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (encadrements, corniches, appareillage notable, charriage d'angle, bandeaux, sera conservée et restaurée.

2.2. Volet, porte et menuiserie

Il n'y a pas de prescriptions sur les matériaux. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions environnantes. Les couleurs vives sont interdites.

3 - Toitures

3.1. Pour l'habitat et ses annexes

. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 30 %.

. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits, si une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

3.2. Pour les autres constructions

. D'autres types de couverture sont autorisés.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, si elles existent doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

4.1. Le long des voies et des emprises publiques :
La hauteur maximum admissible pour les clôtures (mur plein enduit, mur bahut avec grille ou grillage ou système à claire voie) est au maximum de 1,60 mètre. Sur les parcelles d'angles au droit du croisement des deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin d'en préserver la visibilité.

4.2. En limite séparative :
Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 mètre et seront constituées :
- soit d'un mur bahut surmonté de grille, grillage ou système à claire voie en bois
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces.

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage et à l'environnement notamment, être disposée de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

6 - Publicité, enseigne, pré-enseigne

Ils doivent respecter le règlement local de publicité en vigueur.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1 - Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions, de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions,

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions,

2 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

2.1. Habitations
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte. Les deux emplacements de véhicules doivent être aménagés dans l'unité foncière, en dehors de la voie publique.

2.2. Activités et installations à usage agricole
Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

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

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme et les autres dispositions législatives et réglementaires en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, et délimités sur le document graphique conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximum s'appliquant à la zone A ne peut excéder les possibilités maximales d'occupation du sol résultant de l'application des articles A 3 à A 13 du présent règlement.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N en totalité recouvre une surface de 113,69 hectares environ.

Elle comprend des espaces naturels d'un intérêt particulier qu'il convient de préserver en raison de la qualité du site, des paysages, des boisements et/ou du risque inondation. Elle correspond aussi à la trame verte du Schéma Directeur (S.D.A.T.).

La zone N est inscrite à l'inventaire des Z.N.I.E.F.F.[(1)] de types 1 et 2 et Z.I.C.O.[(2)], elle constitue un milieu biologique riche, identifié comme un espace privilégié pour les oiseaux prestigieux.

Elle est également retenue au titre de Natura 2000, site de Garonne, reconnu d'intérêt communautaire.

Le secteur dit « Bras Mort de Fenouillet » est soumis à un arrêté préfectoral de biotope (APPB) [(3)].

Le secteur N1 recouvre une surface de 1 hectare environ

Le secteur N1 est destiné à l'accueil du bicross, comprenant une piste de jeux et une petite construction.

Les dispositions réglementaires dans cette zone établies ont comme objectifs :

- *La protection des espaces naturels des bords de Garonne en raison du risque inondation, des boisements existants et de leur intérêt écologique reconnu. Les possibilités d'occupation des sols y sont très limitées. En N1, des prescriptions réglementaires spécifiques sont édictées pour la constructibilité en zone inondable.*

- *La valorisation des sites (les Ramiers / Quinze-Sols au Sud et le Grand Ramier au Nord) dans un objectif d'aménagement paysager pour y créer ou renforcer les pratiques de loisirs dans un cadre boisé agréable : promenade, aire de repos et de détente, lacs de pêche, activités sportives et de jeux de plein air, …*

(1) ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
(2) ZICO : Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux
(3) APPB : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope. Périmètre et arrêté préfectoral annexés au P.L.U. dans la pièce n° 5 du document d'information.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Toute occupation et utilisation du sol, autres que celles liées à :

- la réhabilitation de l'ancien moulin de Naudin, sous condition de l'alinéa 2 ci-dessous,
- l'aménagement d'aires libres de repos, de pêche, de promenade, de jeux et de loisirs et les parcs de stationnement ouverts au public, les installations et travaux divers qui leur sont liés,
- l'accueil de constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (de type ouvrages techniques).

2 - En outre, en zone inondable représentée conformément à la légende sur le document graphique (et étude en annexe) sont interdits :
. les clôtures pleines,
. les talus et remblais, de nature à gêner le libre écoulement des eaux en cas de crues.

3 - En territoire dit « Bras Mort de Fenouillet », protégé par APPB, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des travaux d'entretien et de maintenance des stations de pompage, des réseaux existants, d'irrigation et de drainage, des travaux d'entretien et des aménagements réglementés, conformément aux prescriptions édictées dans l'arrêté préfectoral du 15 juillet 1993.

4 - En secteur N1, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites autres que les installations et les constructions liées au bicross sous conditions particulières à l'article 2.

5 - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (E.B.C.) identifiés sur le document graphique.

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

1 - Les travaux de réhabilitation de l'ancien moulin de Naudin sans création de sous-sol et sous réserve que les aménagements à réaliser ne gênent pas le champ d'expansion des crues.

2 - Les travaux autorisés en territoire protégé par A.P.P.B. (Arrêté Préfectoral du Biotop) conformément à l'alinéa 1 sont soumis à conditions, décrits dans l'arrêté du 15 juillet 1993 (en annexe du P.L.U.).

3 - En secteur N 1, les constructions ou installations liées au bicross sont autorisées sous réserve que :

. le plancher technique (sur lequel sont posés les équipements sensibles à l'eau) soit situé au-dessus des PHEC (crue de référence)

. que leur implantation n'aggrave pas les risques pour les biens et les personnes : implantations dans la zone la moins vulnérable du terrain, grand axe implanté dans le sens d'écoulement des eaux et transparence hydraulique.

4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau.

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Les caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et aménagées en conséquence. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation, les accès 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, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tout véhicule puisse aisément faire demi-tour, avec un dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.
2.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

3 - Voies cyclables et cheminements piétons

Des pistes cyclables et cheminements piétonniers pourront être exigés et réalisés conformément au schéma directeur établi par la commune et annexé pour information au P.L.U.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1.2. **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 du service assainissement de Toulouse métropole donné en annexe.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.
En l'absence de carte d'aptitude des sols, la filière d'assainissement non collectif sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et les installations devront être conformes à la législation en vigueur.
Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

1.3 **Eaux pluviales**
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement de Toulouse métropole.

2 - Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être aménagées en souterrain dans la mesure du possible à partir du transformateur le plus proche.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DE UNITÉ FONCIÈRE

NEANT

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

NEANT

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Les clôtures

. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

. La hauteur maximum admissible pour les clôtures est au maximum de 1,60 mètre mesurée par rapport au terrain naturel (mur plein enduit, mur bahut avec grille ou grillage ou système à claire voie).

. En zone inondable, figurée sur le document graphique par une légende spécifique
Les clôtures doivent être ajourées, la hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 mètre, l'espacement entre montants verticaux ne devra pas être inférieure à 2,5 mètres.

2 - Installations diverses

. L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage et à l'environnement, notamment être disposée de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

3 - Publicité, enseigne, pré-enseigne

Ils doivent respecter le règlement local de publicité en vigueur.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

NEANT

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

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.)

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

Le libre passage des engins techniques est autorisé dans les espaces boisés classés en vue de l'entretien de la canalisation électrique (I4) ainsi que pour l'entretien des berges des cours d'eau (servitude de halage).

2 - Espaces libres, plantations, espaces verts à créer

2.1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement. Le nombre et la variété des plantations seront déterminés en accord avec la ville.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

Dans les aires de stationnement, 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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. L'aménagement du secteur de bicross devra prévoir un renforcement des plantations de façon à recréer l'aspect naturel de la zone.
Des plantations denses seront à aménager en tant qu'écran vert sur les parties Nord et Sud du secteur N1, avec des essences locales.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ANNEXE 1 - LEXIQUE

1 - Opération d'ensemble de construction

« Signifie un permis de construire groupé, défini comme suit :
Le permis de construire dit groupé, permet la construction sur un même terrain, par un personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La division foncière n'intervient que comme résultante d'une opération de construction unique.
Les conditions requises pour la détermination du permis groupé résultent de l'article R-421-1 du Code de l'Urbanisme.
Depuis l'entrée en vigueur du décret du 30 décembre 1983, le constructeur peut accompagner sa demande d'un plan de division parcellaire répartissant la surface sur chaque lot. Cette précision dispense l'obligation préalable du certificat d'urbanisme prévu à l'article L-111-5 du Code de l'Urbanisme.

2 - Lotissement : définition à l'article L 442 -1du Code de l'Urbanisme

« Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division qu'elle soit en propriété ou en jouissance , qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

3 - Les constructions à destination d'habitation

« Elles regroupent tous les bâtiments d'habitations, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur ».

4 - Les constructions à destination hôtelière (hébergement hôtelier)

« Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, une fonction spécifique qu'il est possible de distinguer du bâtiment d'habitation, quelle que soit la forme de l'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, bungalow, …). »

5 - 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) ».

6 - Les constructions à destination de commerce et d'artisanat

« Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. Par ailleurs, l'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Certaines activités artisanales entrent dans la catégorie des installations classées ».

7 - 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 industriels et commerciales ».

8 - Les constructions à destination industrielle (locaux industriels)

« Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de manières 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). Néanmoins, indépendamment du régime d'autorisation ou de déclaration propre à ces installations, les locaux industriels sont des constructions, dont la destination peut justifier une individualisation ».

9 - Les constructions à destination d'entrepôts

« Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Les entrepôts constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale ».

10 - Les constructions 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. 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. »

11 - Les constructions à destination agricole

« Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes ».

12 - Limites séparatives

« Ce sont les limites qui séparent l'unité foncière des propriétés privées voisines. »

13 - Accès privatif

« Passage desservant à partir d'une voie publique ou privée une seule unité foncière dont il fait partie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un aménagement sur fonds voisins ».

14 - Alignement

« Ligne fictive déterminant la limite du domaine public existant ou projeté et des propriétés privées riveraines ».

15 - 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.

16 - Emprise publique

« Surface définie par les limites du domaine public ».

17 - Sablière

« Pièce de bois posée horizontalement sur la maçonnerie et destinée à supporter la charpente. Par extension, limite supérieure des parois verticales de la construction ».

18 - Voie privée

« Voie ouverte ou non à la circulation publique mais non classée dans le domaine public ».

19 - Unité foncière

« Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire ».

ANNEXE 1 - LEXIQUE

ANNEXE 2 - LISTE DES TEINTES POUR MENUISERIES, PORTES ET VOLETS EN CENTRE-VILLE



Autres teintes pour menuiseries, portes et volets préconisées par l'ABF.



Le NCS : les références des teintes proviennent d'un système de classement universel des couleurs : le Natural Color System (NCS), qui précise la clarté, la saturation, puis la couleur dominante avec le taux des autres couleurs associées. A partir d'une référence donnée, tous les fabricants sont à même de produire la teinte demandée.

Lecture des teintes NCS :
Exemple du Beige Clair 1005 Y 20 R
(gamme des jaunes avec 20 % de rouge)
10 : Clarté
05 : Saturation
Y : Gamme couleur
20 R : % Couleur primaire