le grand Toulouse
communauté urbaine



Blagnac

Plan Local d'Urbanisme

2ème Révision approuvée le 15 décembre 2005

1ère Modification et Révision simplifiée approuvées le 21 décembre 2006

2ème Modification approuvée le 20 mars 2009

3ème modification

Approuvée le 16 décembre 2010

4a - Règlement écrit

VILLE de BLAGNAC

le grand toulouse
1, place de la Légion d'honneur B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5

www.grandtoulouse.fr

Le PLU est élaboré avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Urbaine

DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE ANCIEN ET QUARTIERS D'HABITAT DE FORTE DENSITE

Zone UA

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

- 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 pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par le PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) restent applicables.

- Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics : ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 121 hectares et englobe les tissus urbains denses de la commune. Elle concerne le centre ancien et sa bordure immédiate, ainsi que les centres urbains des quartiers du Ritouret, Grand Noble.

Cette zone présente une grande diversité des fonctions d'habitat, un niveau très important de services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif et une structure commerciale dense et attractive.

Cette zone est découpée en 3 secteurs :

***Le secteurs UAa** : correspond aux centres historiques de la commune, à forte valeur patrimoniale.*
Ils se localisent en deux points précis :
- le noyau du centre ancien (autour de l'église),
- le secteur du plan du port.
Il comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Garonne qui est repéré sur le plan de zonage.

***Le secteur UAb** : correspond à la bordure immédiate du centre ancien.*
Il s'agit du territoire d'extension du centre historique jusqu'à la route de Grenade, composé majoritairement de bâtiments d'aspect traditionnel, construits en ordre continu, il regroupe une part importante des commerces et des services du centre-ville.

***Le secteur UAc** : correspond aux quartiers d'habitat collectif (de type R+3/R+4) organisés le plus souvent autour de places ou le long des boulevards urbains.*
Il comprend les centres urbains et l'habitat dense des quartiers du Ritouret (notamment les opérations d'habitat social initiées dans les années 60/70) et de Grand Noble.
Il englobe en particulier le tronçon de la RD 2 compris entre le chemin des Sœurs et la RD1 pour lequel des dispositions spécifiques sont mises en place dans le cadre de l'accueil de la ligne E.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :
- de conforter la diversité des fonctions urbaines et des typologies d'habitat,
- de préserver, de mettre en valeur et de permettre l'évolution du bâti ancien du centre-ville,
- de limiter et de soumettre à conditions particulières les autorisations de constructions en secteur inondable.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension ou de réhabilitation de construction existante

ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage

2- Les carrières

3- Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes 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

4- Les installations et travaux divers de type piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

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

6- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines

7- Dans le secteur soumis au risque inondation toute construction ou utilisation du sol autres que celles autorisées par le de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

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

1- 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.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2- Les constructions à usage d'habitation au dessus de rez-de-chaussée affectés à des activités commerciales, artisanales ou de service ne sont admises que si elles disposent d'une entrée indépendante de celle affectée à ces activités.

3- Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, les établissements de soins, de repos ou d'enseignement situés au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe 4a et 4e, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

4- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité.

Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

5- Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne (circulaire interministérielle du 16 octobre 2001) et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

6- Dans le secteur soumis au risque inondation les constructions ou utilisations du sol sont autorisées selon les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

ARTICLE UA 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

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

1.3- 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.

1.4- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

1.6- Sauf sur le tracé du tramway (ligne E), les accès sur la RD 2 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

1.7- Sur le tracé de la ligne E, afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic et le fonctionnement du tramway :

- tout nouvel accès, ou modification d'accès, lié à une opération nouvelle (habitat ou activité) entraînant un accroissement de la population, devra être recherché et privilégié sur des voies adjacentes à la RD 2.
- dans l'hypothèse d'une modification d'accès, ou de création d'un nouvel accès sur la RD 2 en cas d'impossibilité d'une desserte par une autre voie, celui-ci devra être réalisé en privilégiant un système d'ouverture automatique du portail, avec en tout état de cause un positionnement du portail à 4m50 minimum de la limite extérieure de la plate forme.

2- Voirie nouvelle

2.1- Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 5,50m mètres au moins, pour les voies à doubles sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

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

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, et devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.3- D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1et 2.2 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 chemins piétonniers

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

ARTICLE UA 4- CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1-Principe

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

2- Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3- Réseau d'assainissement

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

3.1- Eaux usées

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

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

3.2- Eaux pluviales

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

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 la Direction assainissement et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

4- Réseaux divers

4.1- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble.

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 des déchets urbains

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

ARTICLE UA 5- SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1- Dans le secteur UAa et dans le secteur UAb uniquement le long des voies du centre ville repérées par un trait et des points sur le plan de zonage :

1.1- Excepté au droit de la place des Arts, toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies (chaussée + trottoirs) et emprises publiques.

Toutefois, des décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...) et pour assurer un bon ensoleillement des façades.

1.2- Au droit de la place des Arts, les implantations de constructions nouvelles doivent se faire à une distance de 4 mètres minimum à compter de la limite de l'emprise publique.

Cette disposition ne concerne pas les équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés en retrait où à l'alignement de l'espace public.

2 - Dans le secteur UAb le long des voies du centre ville repérées par un trait seulement sur le plan de zonage :

2.1- Dans le cas d'une opération de démolition reconstruction, toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies (chaussée + trottoirs) et emprises publiques.

2.2- Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes à la construction principale (garage, abri….), les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 4 mètres minimum à compter de la limite de l'emprise publique.

3- En secteurs UAb et UAc, à l'exception des unités foncières ayant une façade sur la route de Grenade pour lesquelles il est fait application de l'alinéa 6 :

Les implantations de constructions nouvelles doivent se faire à une distance de 4 mètres minimum, à compter de la limite d'emprise des voies existantes et futures.

4 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

5- D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

5.1- Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), les constructions pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles.

5.2- Par rapport aux emprises publiques hors voirie. Dans ce cas, la construction projetée sera implantée soit à 3 mètres minimum, soit à l'alignement. Dans cette dernière hypothèse, la construction sera limitée à 3,20 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et à 10 mètres de longueur.

5.3- Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles seront réalisées en conservant l'alignement existant.

5.4- Pour les opérations de réhabilitation. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

6- En secteur UAc, pour les unités foncières ayant une façade sur la route de Grenade

6.1- Coté EST :

- Toute construction devra être implantée dans une bande de 2 à 4 mètres comptés par rapport à l'emprise publique existante ou future de la RD2 à l'exception des extensions, surélévations et constructions annexes qui pourront faire l'objet d'autres implantations définies ci après.

Des retraits ponctuels au-delà de la limite de 4 mètres sont autorisés pour rompre un linéaire trop important de façade.

- Chaque séquence de bâti implanté dans la bande de 2 à 4 mètres définie précédemment ne pourra dépasser 30 mètres. Les socles des parkings souterrains ou terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces 30 m.

- Toute extension et construction annexe inférieures à 150 m² SHON devront être implantées à 4 mètres minimum de l'emprise publique existante ou future de la RD2.

- Les surélévations pourront conserver l'alignement du bâtiment existant.

- Les saillies sur Domaine Public sont interdites à l'exception des débords de toit. Dans la marge de retrait de 2 mètres maximum, les balcons sont autorisés.

- Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des autres emprises publiques.

6.2-Coté OUEST :

- toute construction devra être implantée à 4 mètres de l'emprise publique future de la RD 2.

A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

- Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des autres emprises publiques.

7- En UAc, dans le secteur « Barradels » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre le chemin d'Aussonne et la rue des Cyclamens:

- l'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement « Les Saules» correspondante
- les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise publique
- côté chemin d'Aussonne, les façades du dernier étage des constructions comportant 4 étages doivent être implantées en retrait.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles ne s'appliquent pas :
- 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots.

1 - Dans le secteur UAa et dans le secteur UAb le long des voies du centre ville repérées sur le plan de zonage :
- **par un trait et des points**
- **par un trait seulement et uniquement pour les opérations prévues à l'article UA6 - 2.1**

1.1- Limites de fond de parcelle

1.1.1- La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.1.2- Toutefois, dans cette bande de terrain, les dispositions prévues aux alinéas 3 et 4 du présent règlement restent applicables.

1.2- Limites latérales

1.2.1- Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre. Des différences de hauteur ou des décrochements peuvent être admis s'ils ne nuisent pas à la conservation ou à la mise en valeur des perspectives et paysages urbains.

1.2.2- Au-delà de la bande de 15 mètres évoquée ci-dessus, les dispositions prévues aux alinéas 2, 3 et 4 du présent article restent applicables.

1.2.3- Lorsque la largeur de l'unité foncière est supérieure à 20 mètres, il est admis que toute construction nouvelle peut être implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace non construit ait une largeur de façade sur rue au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2- En secteurs UAb et UAc à l'exception des unités foncières ayant une façade sur la route de Grenade pour lesquelles il est fait application de l'alinéa 5

2.1- En secteur UAb :

- Jusqu'à 7 mètres de hauteur, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

- Pour toute construction d'une hauteur supérieure à 7 mètres, l'ensemble du bâti doit être implanté à 6 m minimum des limites séparatives.

2.2- En secteur UAc :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres

3 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres .... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

4- D'autres implantations sont admises :

4.1- Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), l'implantation en limite de lot est admise si elle est conçue à l'échelle de l'ensemble de l'opération et qu'elle contribue à une meilleure conception de l'espace urbain. Dans cette hypothèse, il n'est pas fait application de l'alinéa 4.4 ci-dessous.

4.2- 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, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

4.3- Dans le cas où l'application des dispositions relatives à la zone inondable rend impossible l'application de l'alinéa 1.2 ci-dessus, la construction pourra alors être implantée sur seulement une limite latérale. Dans cette hypothèse, il est fait application des dispositions de l'alinéa 4.4 suivant.

4.4- L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3,20 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement).

5- En secteur UAc, pour les unités foncières ayant une façade sur la route de Grenade :

5.1- Limites latérales

5.1.1- En dehors du secteur repéré sur le plan de zonage, toute construction devra être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou annexes des constructions existantes qui pourront être implantées en limite séparative sous réserve que la construction soit limitée à 3,20 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement) ou qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée par une construction ou installation déjà implantée en limite séparative.

5.1.2- Dans le secteur repéré sur le plan de zonage, une construction pourra être implantée sur toute sa hauteur sur un ou plusieurs cotés de l'unité foncière. Dans le cas où la construction est implantée en retrait, il est fait application de l'alinéa précédent.

5.2- Limites de fond de parcelles

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :

- Coté Ouest de la RD 2 : la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres

- Coté Est de la RD 2 :
  . Jusqu'à 7 mètres de hauteur, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.
  . Pour toute construction d'une hauteur supérieure à 7 mètres, l'ensemble du bâti doit être implanté à 6 m minimum des limites séparatives.

5.3- A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1mètre.

6- Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace 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 (à l'exception des piscines non couvertes).

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

2- Dans le secteur UAb, 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 % à la condition qu'une partie ou la totalité du rez-de-chaussée soit affectée à des activités commerciales, artisanales, de service ou d'équipement collectif.

Des dépassements sont autorisés dans le cas d'opérations de réhabilitation du bâti ancien, sans toutefois pouvoir dépasser l'emprise au sol des constructions existantes.

3- Dans le secteur UAc

3.1- A l'exception du secteur longeant la RD 2 repéré sur le plan de zonage, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, elle peut atteindre 80 % à la condition qu'une partie ou la totalité du rez-de-chaussée soit affectée à des activités commerciales, artisanales, de service ou d'équipement collectif.

3.2- Dans le secteur longeant la RD 2 repéré sur le plan de zonage, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

4- Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol, sauf disposition contraire figurant dans le Plan de Prévention des Risques Inondation :

. Les piscines non couvertes

. Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée

. Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Préalable:

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux 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. Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive.

Dans le secteur UAc situé le long de la RD 2, 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 pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

2- Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres; cependant pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et le long du boulevard Jean Rivet et de l'Avenue Firmin Pons, dans une bande de 15 m par rapport à l'alignement, cette hauteur pourra être portée à 9 m maximum sous réserve du respect des autres règles.

3- Dans le secteur UAb, le long des voies du centre ville repérées sur le plan de zonage :
- par un trait et des points
- par un trait seulement et uniquement pour les opérations prévues à l'article UA6 - 2.1

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m et doit dans tous les cas conserver l'harmonie des hauteurs des constructions mitoyennes ou participer à créer des perspectives urbaines équilibrée.

4- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

4.1- En secteur UAb

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres. Elle est portée à 10 mètres dans le cas de rez de chaussée accueillant des activités ou services.

4.2- En secteur UAc

4.2.1- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres sauf application des alinéas 4.2.2 et 4.2.3 suivants.

4.2.2- Pour les unités foncières bordant la route de grenade (RD2)

- Coté EST :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres dans une bande de 20 mètres à compter de l'emprise publique existante ou future de la RD2. Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur est limitée à 9 mètres.
La hauteur des constructions devra permettre une bonne intégration le long du boulevard urbain et une bonne transition vers les constructions existantes.

Ainsi :

. des différences de hauteur et de volumétrie devront être recherchées afin d'éviter un linéaire trop important de façade en R+3 le long de la RD 2.
. la création d'attique en retrait de 2 mètres minimum est obligatoire sur les parties des façades Ouest situées à l'alignement de la RD 2 et sur les façades Est donnant sur la rue des mines et la rue Malard.

- Coté OUEST :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres et 15 mètres (5 niveaux maximum) uniquement si la construction comporte un attique en retrait d'une profondeur de 2 mètres minimum.

4.2.3 - Dans le secteur « Barradels » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières repéré sur le règlement graphique entre le chemin d'Aussonne et la rue des Cyclamens, la hauteur des constructions :

- doit être compatible avec l'orientation d'aménagement « Les Saules» correspondante
- peut être portée à 15 mètres, sauf dans deux bandes de 30 mètres calculées à partir des limites nord et sud constitutives du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières, dans lesquelles elle ne pourra excéder 12 mètres.

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

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit 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.
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

S'agissant des projets situés dans le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques (voir servitude d'utilité publique définie en annexe du PLU), l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction du projet présenté par le pétitionnaire et de sa proximité avec le monument.

2- Façades

2.1- Enduits et matériaux

Les enduits seront à grains fins. Dans les secteurs UAa et UAb, ils seront laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite. Dans le secteur UAa et le long des voies repérées sur le plan par un pointillé, la saillie des balcons ne peut excéder 0,80 mètre et les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être la brique apparente ou l'enduit.

Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appui de baie en pierre....) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages....) sera conservée et restaurée.

Sans contredire l'alinéa 1 précédent, le bois peut être admis comme matériau de construction

2.2- Volets, portes et menuiseries

Dans les secteurs UAa et UAb, les volets, portes et menuiseries seront de préférence en bois, soit laissé dans sa teinte naturelle, soit peint mais en aucun cas lasuré. Leur teinte sera de préférence choisie dans la liste annexée au présent règlement ou s'en rapprochant. Dans le cas de menuiseries en aluminium, celles ci seront de préférence laquées et dans une teinte assimilées aux teintes de la liste citée ci dessus. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Dans le secteur UAc, les portes et menuiseries seront de préférence peintes et l'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

2.3- Appareils de climatisation

Dans les secteurs UAa et UAb, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être invisibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité, ils devront impérativement faire l'objet d'un traitement permettant de les intégrer au mieux à la façade. (ex : caisson d'une couleur en harmonie avec celle de la façade)

3- Toitures

3.1- Les matériaux de couverture doivent être :

- en secteur UAa : la tuile canal
- en secteur UAb : la tuile canal ou similaire, c'est à dire une tuile en terre cuite à grandes ondes
- en secteur UAc : tous les types de couverture sont admis.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2- D'autres types de toitures pourront être accordées :

- si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires…) si l'intérêt architectural du projet le permet
- dans le cadre de projet d'ensemble comportant plus de 10 logements en secteur UAb si l'intérêt architectural du projet le permet.

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

3.4- Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

4- Clôtures

4.1- Le long des voies

4.1.1- Le long des voies du centre ville repérées sur le plan de zonage et dans le secteur UAa, les clôtures sur alignement sont à éviter.

4.1.2- En secteurs UAb et UAc, la hauteur des clôtures (mur plein enduit, mur bahut avec un grillage ou un système à claire voie, grillage) sera au maximum de 1,60 m par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport au terrain naturel côté voie.

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 0,90 m.

Les canisses, brandes... sont interdits.

Le long de la RD 2, la clôture sera obligatoirement constituée d'un mur plein ou mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille.

4.2- En limite séparative

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

En ce qui concerne les murs pleins enduits cette hauteur est fixée à 1,60 m maximum.

Pour les murs bahut surmontés d'un grillage ou d'un système à claire voie, cette hauteur est fixée au maximum à 1,80 m. La hauteur des haies vives est limitée à 2 m.

4.3- Dans le secteur soumis au risque inondation repéré sur le plan de zonage, elles devront être ajourées, d'une hauteur limitée à 1,50m et ne pourront comporter qu'un soubassement d'une hauteur limitée à 0.40m.

5- 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.

6- 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 et de superstructure.

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.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

7- 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 et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

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

1- Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable :

- aux constructions nouvelles, aux extensions et surélévations à l'exception de celles à usage d'habitat qui ne créent pas de logements nouveaux
- aux changements de destination de locaux à l'exception de ceux qui ne créent pas plus d'un logement.

Il ne s'applique pas :

- aux réhabilitations du bâti ancien en vue de la création de moins de 3 logements en zone UAa.
- 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 doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le long de la RD 2, pour les nouvelles opérations, les aires de stationnement devront être réalisées en dehors de la marge de recul définie à l'article UA 6 du présent règlement.

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

4- 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

5- 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.

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

6.1- Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1,5 places de stationnement par logement.

Un stationnement aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Pour les opérations conduisant à la création de plus de 1000 m² SHON dans un immeuble d'un seul tenant, 60 % au moins des aires de stationnement devront être réalisées en sous sol (enterré ou semi enterré) et/ou couvertes (garages individuels, parking intégrés au bâtiment).

6.2- Bureaux

Pour les bureaux de plus de 100 m2 de surface hors œuvre nette, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface hors œuvre nette.

6.3- Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m2 de surface hors œuvre nette réservée à la vente ou à l'accueil du public, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente ou à l'accueil du public.

En secteur UAc, cette règle s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération.

En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la SHON des locaux commerciaux.

Pour les restaurants de plus de 100 m² de SHON, il est exigé une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

6.4- Artisanat

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public..etc) et de la localisation de l'établissement.

6.5- Hébergement hôtelier

Il est exigé 0,80 place de stationnement par chambre.

Dans le secteur UAa, cette règle s'applique pour les établissements de plus de 20 chambres.

6.6- 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 20 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée aux salles de cours.

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.

7- Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. 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 SHON d'un seul tenant.

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

9- En secteurs UAa et UAb

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L 421-3 et R 332-17 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en versant une participation forfaitaire fixée par délibération du Conseil Municipal en date du 28.09.1990 en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UA 13- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES 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 plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements 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 de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations 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. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune

2.4- Espaces libres et espaces verts à créer

Excepté dans le secteur UAa ou dans le cas de rez-de-chaussée affectés à des activités commerciales ou de services ou à des équipements publics ou d'intérêt collectifs, 15 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné.

En secteur UAb :

- Pour une opération supérieure à 1000 m² SHON, le pourcentage d'espaces verts mentionné ci-dessus est porté à 25 % (les espaces verts aménagés sur dalle étant compté dans ce pourcentage).
Il doit en outre être créé un véritable espace vert collectif à l'attention des futurs occupants des logements, les espaces libres en limite séparative devant faire l'objet d'un traitement soigné afin de permettre une insertion harmonieuse du projet dans le site.
Un arbre de haute tige au moins doit être planté pour 100m² d'espaces verts.

- Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par lot sauf si la conception d'ensemble du projet prévoit un espace vert collectif d'accompagnement d'au moins 30 m² par lot ou par logement.

- En ce qui concerne les projets de construction à usage d'activité jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) pourra être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

En secteur UAc :

Dans le secteur « Barradels » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières repéré sur le règlement graphique entre le chemin d'Aussonne et la rue des Cyclamens :

- la largeur minimale et la localisation de certains aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement « Les Saules» correspondante.
- des aménagements paysagers d'une largeur minimale de 3 mètres doivent être créés le long des limites nord et sud constitutives du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL(C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS A DOMINANTE D'HABITAT DIVERSIFIE

Zone UB

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

- 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 pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par le PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) restent applicables.

- Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics : ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Cette zone s'étend sur une superficie d'environ 172 hectares et est principalement caractérisée par une urbanisation d'après guerre jusqu'aux années 75.

Elle comporte une grande variété d'habitat composé de maisons individuelles, de programmes de maisons de ville de type R+1/R+2 et de quelques immeubles collectifs de type R+2/R+3.
Elle comprend également la présence d'activités commerciales disséminées le long de la route de Grenade.

En outre, un secteur d'environ 0,5 hectare est soumis au risque d'inondation de la Garonne et est repéré sur le plan de zonage.

Elle comporte enfin un secteur concerné par les orientations d'aménagement le long de la RD 2 et soumis à des prescriptions urbaines et architecturales.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de contrôler le développement de zones homogènes en favorisant les opérations d'aménagement d'ensemble
- de permettre l'évolution progressive des quartiers liés à l'évolution des besoins et au renouvellement des populations
- de gérer l'implantation de commerces le long de la route de Grenade en les cantonnant dans des secteurs repérés sur le plan de zonage
- de limiter et de soumettre à conditions particulières les autorisations de constructions en secteur soumis au risque inondation.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage

2- Les carrières

3- Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes 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

4- Les installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

5- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelques natures que ce soit

6- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines

7- Dans le secteur soumis au risque inondation toute construction ou utilisation du sol autres que celles autorisées par le de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU

8- Dans les secteurs concernés par la courbe de bruit C de l'aéroport, toute construction à usage d'habitation à l'exception :
- des logements de fonction nécessaires aux activités économiques admises dans la zone
- des constructions individuelles non groupées ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances

9- Sur les parcelles riveraines de la route de Grenade, toute occupation liée au commerce, service, bureau ou artisanat en dehors des secteurs d'implantation de commerces ou soumis à des prescriptions urbaines et architecturales et repérés au plan de zonage.

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

1- 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.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2- Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, les établissements de soins, de repos et d'enseignement situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU, ainsi que toute construction autorisée sous les courbes de bruit de l'aéroport, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévue par la réglementation en vigueur.

3- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

4- Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne (circulaire interministérielle du 16 octobre 2001) et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

5- Dans le secteur soumis au risque inondation les constructions ou utilisations du sol sont autorisées selon les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

ARTICLE UB 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

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

1.3- 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.

1.4- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

1.6- Sauf sur le tracé du tramway (ligne E), les accès sur la RD 2 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

1.7- Sur le tracé de la ligne E, afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic et le fonctionnement du tramway :

- tout nouvel accès, ou modification d'accès, lié à une opération nouvelle (habitat ou activité) entraînant un accroissement de la population, devra être recherché et privilégié sur des voies adjacentes à la RD 2.
- dans l'hypothèse d'une modification d'accès, ou de création d'un nouvel accès sur la RD 2 en cas d'impossibilité d'une desserte par une autre voie, celui-ci devra être réalisé en privilégiant un système d'ouverture automatique du portail, avec en tout état de cause un positionnement du portail à 4m50 minimum de la limite extérieure de la plate forme.

2- Voirie nouvelle

2.1- Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 5,50 mètres au moins, pour les voies à doubles sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

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, et devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.3- D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1 et 2.2 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 chemins piétonniers

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

ARTICLE UB 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1-Principe

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

2- Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3- Réseau d'assainissement

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

3.1- Eaux usées

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

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

3.2- Eaux pluviales

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

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 la Direction assainissement et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

4 - Réseaux divers

4.1- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble.

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 des déchets urbains

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

ARTICLE UB 5- SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

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

Champ d'application des dispositions du présent article:

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), elles s'appliquent à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

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

- 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 30 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe des A 621 et RD 902.

- 10 mètres de la limite d'emprise des bretelles d'accès aux A 621 et RD 902.

- 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures

- Le long de la route de Grenade, dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement (doc. 3b du PLU) définissent les conditions d'implantation des constructions. Chaque séquence de bâti implanté dans une bande de 20 mètres de la limite d'emprise publique existante ou future ne pourra dépasser 35 m afin d'éviter un trop grand linéaire de façade. Au droit du carrefour Jean Maga définit dans les Orientations d'Aménagement, les constructions pourront dépasser 35 m afin de marquer l'entrée de ville.

- Place de Verdun, dans le secteur « Dunum » soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré sur le règlement graphique, l'implantation des bâtiments devra être compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante : les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

2- A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

3 - D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

3.1- Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), les constructions pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles.

3.2- Par rapport aux emprises publiques hors voirie. Dans ce cas, la construction projetée sera implantée soit à 3 mètres minimum, soit à l'alignement. Dans cette dernière hypothèse, la construction sera limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et à 8 mètres de longueur.

3.3- Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles seront réalisées en conservant l'alignement existant.

3.4- Pour les opérations de réhabilitation. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots.

Elles ne s'appliquent pas :

- 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :

- la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage le long de la route de grenade sauf dans le cas d'extension ou d'annexes à l'habitation ou il est fait application de la règle générale citée avant.

Place de Verdun, dans le secteur « Dunum » soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré sur le règlement graphique, cette distance doit être de 4 mètres minimum.

2- A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

3- D'autres implantations sont admises :

3.1- Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), l'implantation en limite de lot est admise si elle est conçue à l'échelle de l'ensemble de l'opération et qu'elle contribue à une meilleure conception de l'espace urbain. Dans cette hypothèse, il n'est pas fait application de l'alinéa 3.3 ci-dessous.

3.2- 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, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

3.3- L'implantation en limite séparative est admise sous réserve :

- que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement).
- qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 8 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissu parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 8 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

4- Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

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

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 espace 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 (à l'exception des piscines non couvertes).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- Dans le cas de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot sauf dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage.
- Dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage, ce coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 60% de la superficie de l'unité foncière.

2- Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol, sauf disposition contraire figurant dans le Plan de Prévention des Risques Inondation :

. Les piscines non couvertes
. Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
. Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Préalable:

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux 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.
Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive.

- Le long de la Route de Grenade, dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage, la hauteur des constructions est mesurée jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère. Le point de départ est :

. Dans une bande de 20 mètres par rapport à l'espace public, le niveau fini des voies ou emprises publiques limitrophes existantes ou projetées, sauf lorsque le terrain avant travaux est plus haut que l'espace public. Dans ce dernier cas, il est fait application de la règle générale définie à l'alinéa précédent.
. Coté cœur d'îlot, au-delà de la bande des 20 mètres, le terrain existant avant travaux.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

2- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

- 7 mètres en dehors des secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage.

- Le long de la Route de Grenade, dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'orientations d'aménagement, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur des constructions devra permettre une bonne intégration le long du boulevard urbain et une bonne transition vers les constructions existantes.
Ainsi, des différences de hauteur et de volumétrie devront être recherchées afin d'éviter un linéaire trop important de façade en R+3 : alternance de hauteur et/ou création d'attique en retrait (voir orientations d'aménagement, document 3-b).

- Place de Verdun, dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré sur le règlement graphique, la hauteur des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante.

Elle pourra être portée à 15 mètres, sauf dans une bande de 19 mètres calculée à partir de la limite ouest constitutive du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières, dans laquelle la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres.

Dans cette bande, la hauteur des constructions devra permettre une bonne transition vers les constructions existantes. Ainsi, des différences de hauteur devront être recherchées afin d'éviter un linéaire trop important de façade en R+2.

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

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit 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.
. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

S'agissant des projets situés dans le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques (voir servitude d'utilité publique définie en annexe du PLU), l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction du projet présenté par le pétitionnaire et de sa proximité avec le monument.

2- Façades

2.1- Enduits et matériaux

Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

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

Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appui de baie en pierre....) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages....) sera conservée et restaurée.

Sans contredire l'alinéa 1 précédent, le bois peut être admis comme matériau de construction

2.2- Volets, portes et menuiseries

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

3- Toitures

3.1- Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes.
La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2- D'autres types de toitures pouvant induire des pentes différentes pourront être accordées :
- si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux.
- dans le cadre de projet d'ensemble comportant plus de 10 logements si l'intérêt architectural du projet le permet.
- dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés au plan de zonage.
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires…) si l'intérêt architectural du projet le permet.

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

3.4- Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

4- Clôtures

4.1- Le long des voies

La hauteur des clôtures (mur plein enduit, mur bahut avec un grillage ou un système à claire voie, grillage) sera au maximum de 1,60 m par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel côté voie. 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 0,90 m.

Les canisses, brande... sont interdits.

Le long de la RD 2, toute clôture constituée de rambarde en bois ou de grillage sans mur bahut est interdite, le mur bahut devant avoir une hauteur minimale de 0,30m.

4.2- En limite séparative

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. En ce qui concerne les murs pleins enduits cette hauteur est fixée à 1,60 m maximum.

Pour les murs bahut surmontés d'un grillage ou d'un système à claire voie ..., cette hauteur est fixée au maximum à 1,80 m. La hauteur des haies vives est limitée à 2 m.

4.3- Dans le secteur soumis au risque inondation repéré sur le plan de zonage elles devront être ajourées, d'une hauteur limitée à 1,50m et ne pourront comporter qu'un soubassement d'une hauteur limitée à 0.40m.

5- 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.

6- 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.

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.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

7 - 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 et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

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

1- Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable :

- aux constructions nouvelles, aux extensions et surélévations à l'exception de celles à usage d'habitat qui ne créent pas de logements nouveaux
- aux changements de destination de locaux

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 doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le long de la RD 2, pour les nouvelles opérations (commerces, logements collectifs...) les aires de stationnement affectées aux logements devront être réalisées en dehors de la marge de recul définie à l'article UB 6 du présent règlement.

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

4- 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

5- 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.

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

6.1- Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1,5 places de stationnement par logement

Un stationnement aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération. De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local fermé réservé aux deux roues, et de préférence intégré au bâtiment principal.

Dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés au plan de zonage, pour les opérations conduisant à la création de plus de 1000 m² SHON dans un immeuble d'un seul tenant, 60 % au moins des aires de stationnement devront être réalisées en sous sol (enterré ou semi enterré) et/ou couvertes (garages individuels, parking intégrés au bâtiment).

6.2- Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface hors œuvre nette.

6.3- Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m2 de surface hors œuvre nette réservée à la vente ou à l'accueil du public, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente ou à l'accueil du public. Dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage, cette règle s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération.

En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la SHON des locaux commerciaux.

Pour les restaurants de plus de 100 m² de SHON, il est exigé une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant étant précisé que sont prise en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure.

6.4- Artisanat

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public…etc) et de la localisation de l'établissement.

6.5- Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre

6.6- 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 20 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée aux salles de cours.

- 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.

7- Stationnement des vélos et deux roues motorisés

Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. 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 200m² SHON d'un seul tenant.

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

ARTICLE UB 13- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES 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 plan de zonage.

2- Espaces libres et plantations

2.1- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements 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 de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations 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. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

2.4- Espaces libres et espaces verts à créer

- 30 % au moins de la surface de l'unité foncière 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 espaces verts.

- Dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés au plan de zonage, le pourcentage d'espaces verts exigé est fixé à 15 %.

- Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), et en dehors des secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés au plan de zonage le pourcentage s'applique par lot.

- En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitation de 1000 m² SHON et plus il doit être créé un espace libre collectif hors voirie à l'usage des futurs occupants des logements.

2.5- En ce qui concerne les projets de construction à usage d'activité jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) pourra être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

2.6- Pour les parcelles situées en bordure de la RD 2, la partie de la parcelle correspondant à la marge de recul devra être végétalisée et plantée, à raison d'un arbuste pour 30 m2 de terrain situé dans la marge de recul, hors aires de stationnement.

2.7- Place de Verdun, dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique :

- la largeur minimale et la localisation de certains aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement correspondante
- des aménagements paysagers d'une largeur minimale de 4 mètres doivent être créés le long de la limite ouest constitutive du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières.

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5 à l'exception des secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés au plan de zonage où il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL

Zone UC

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

- 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 pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par le PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) restent applicables.

- Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics : ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Cette zone d'une superficie d'environ 123 hectares, est caractérisée par un tissu de faible densité constitué de lotissements et de constructions isolées et comportant l'ensemble des équipements nécessaires à la vie des quartiers. Elle comprend également la présence d'activités commerciales disséminées le long de la route de Grenade.
Elle comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Garonne qui est repéré sur le plan de zonage.
Elle comporte un secteur concerné par les orientations d'aménagement le long de la RD 2 et soumis à des prescriptions urbaines et architecturales.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

-de préserver le caractère résidentiel de la zone en favorisant une urbanisation aérée.
-de maintenir le niveau d'équipement et de service nécessaires à la vie et à l'équilibre de ces quartiers.
- de gérer l'implantation de commerces le long de la route de Grenade en les cantonnant dans des secteurs repérés sur le plan de zonage.
-de limiter et de soumettre à conditions particulières les autorisations de constructions en secteur soumis au risque inondation.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante.

ARTICLE UC 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage

2- Les carrières

3- Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes 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

4- Les installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

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

6- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines

7- Dans le secteur soumis au risque inondation toute construction ou utilisation du sol autres que celles autorisées par le de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU

8- Sur les parcelles riveraines de la route de Grenade, toute occupation liée au commerce, service, bureau ou artisanat en dehors des secteurs d'implantation de commerces ou soumis à des prescriptions urbaines et architecturales et repérés au plan de zonage.

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

1- 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.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de respecter le caractère résidentiel de la zone et de favoriser un urbanisme aéré à l'exception du secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré au plan de zonage.

3- Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, les établissements de soins, de repos et d'enseignement situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe 4a et 4e, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

4- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

5- Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne (circulaire interministérielle du 16 octobre 2001) et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

6- Dans le secteur soumis au risque inondation les constructions ou utilisations du sol sont autorisées selon les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

7- Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

ARTICLE UC 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

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

1.3- 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.

1.4- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

1.6- Les accès sur la RD 2 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

2- Voirie nouvelle

2.1- Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 5,50 mètres au moins, pour les voies à doubles sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

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, et devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.3- D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1.et 2.2. 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 chemins piétonniers

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

ARTICLE UC 4- CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1-Principe

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

2- Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3- Réseau d'assainissement

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

3.1- Eaux usées

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

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

3.2- Eaux pluviales

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

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 la Direction assainissement et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

4- Réseaux divers

4.1- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble.

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 des déchets urbains

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

ARTICLE UC 5- SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), elles s'appliquent à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1- L'implantation des constructions doit se faire à une distance de 4 mètres minimum, à compter de la limite d'emprise des voies à l'exception du secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré au plan de zonage dans lequel cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD2 défini dans les orientations d'aménagement (document 3-b).

2- A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

3- D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

3.1- Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), les constructions pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles.

3.2- Par rapport aux emprises publiques hors voirie. Dans ce cas, la construction projetée sera implantée soit à 3 mètres minimum, soit à l'alignement. Dans cette dernière hypothèse, la construction sera limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et à 8 mètres de longueur.

3.3- Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles seront réalisées en conservant l'alignement existant.

3.4- Pour les opérations de réhabilitation. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots.

Elles ne s'appliquent pas :

- 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres et 6 mètres dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré au plan de zonage.

2- A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

3- D'autres implantations sont admises :

3.1- Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), l'implantation en limite de lot est admise si elle est conçue à l'échelle de l'ensemble de l'opération et qu'elle contribue à une meilleure conception de l'espace urbain. Dans cette hypothèse, il n'est pas fait application de l'alinéa 3.3 ci-dessous.

3.2- 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, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

3.3- L'implantation en limite séparative est admise sous réserve :

- que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement).

- qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 8 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 8 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

4- Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives

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

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 espace 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 (à l'exception des piscines non couvertes).

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- Dans le cas de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot sauf dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré sur le plan de zonage.

- Dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré sur le plan de zonage, ce coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol, sauf disposition contraire figurant dans le Plan de Prévention des Risques Inondation :

. Les piscines non couvertes

. Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée

. Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Préalable:

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux 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.
Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

2- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres.

Elle pourra être portée à 10 m dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré au plan de zonage, mais uniquement dans une bande de 35 m comptée par rapport à l'emprise existante ou future de la RD 2 (voir orientations d'aménagement, document 3b).

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

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit 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.

.la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

S'agissant des projets situés dans le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques (voir servitude d'utilité publique définie en annexe du PLU), l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction du projet présenté par le pétitionnaire et de sa proximité avec le monument.

2- Façades

2.1- Enduits et matériaux

Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

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

Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appui de baie en pierre....) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages....) sera conservée et restaurée.

Sans contredire l'alinéa 1 précédent, le bois peut être admis comme matériau de construction

2.2- Volets, portes et menuiseries

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

3- Toitures

3.1- Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2- D'autres types de toitures pouvant induire des pentes différentes pourront être accordés :

- si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux
- dans le cadre de projet d'ensemble comportant plus de 10 logements si l'intérêt architectural du projet le permet
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires…) si l'intérêt architectural du projet le permet.

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

3.4- Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

4- Clôtures

4.1- Le long des voies

La hauteur des clôtures (mur plein enduit, mur bahut avec un grillage ou un système à claire voie, grillage) sera au maximum de 1,60 m par rapport au trottoir et, en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel côté voie. 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 0,90 m.

Les canisses, brande... sont interdits.

Le long de la RD 2, toute clôture constituée de rambarde en bois ou de grillage sans mur bahut est interdite, le mur bahut devant avoir une hauteur minimale de 0,30m.

4.2- En limite séparative

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. En ce qui concerne les murs pleins enduits cette hauteur est fixée à 1,60 m maximum.

Pour les murs bahut surmontés d'un grillage ou d'un système à claire voie, ..., cette hauteur est fixée au maximum à 1,80 m. La hauteur des haies vives est limitée à 2 m.

4.3. Dans le secteur soumis au risque inondation repéré sur le plan de zonage elles devront être ajourées, d'une hauteur limitée à 1,50m et ne pourront comporter qu'un soubassement d'une hauteur limitée à 0.40m.

5- 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.

6- 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.
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.
Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

7 - 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 et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

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

1-Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable :

. aux constructions nouvelles, aux extensions et surélévations à l'exception de celles à usage d'habitat qui ne créent pas de logements nouveaux

. aux changements de destination de locaux à l'exception de ceux qui ne créent pas plus d'un 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 doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

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

4- 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

5- 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.

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

6.1- Habitat

6.1.1- En dehors du secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré au plan de zonage :

- Pour un immeuble d'un seul tenant inférieur ou égal à 250 m² SHON, il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² SHON avec un minimum de deux places par logement.

- Pour tout immeuble d'un seul tenant supérieur à 250 m² SHON, il est exigé une place par tranche de 25 m² SHON.
De plus, un stationnement aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

6.1.2- Dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés au plan de zonage, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1,5 places de stationnement par logement.

6.2- Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface hors œuvre nette.

6.3- Commerces

- Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente à l'accueil du public.

Dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales, cette règle s'applique pour les commerces supérieurs à 100 m² SHON, étant précisé que ce seuil s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération.

- En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la SHON des locaux.

- Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant, étant précisé que sont prise en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure.

6.4- Artisanat

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public…etc) et de la localisation de l'établissement.

6.5- Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre

6.6- 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 20 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée aux salles de cours.

- 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.

7- Stationnement des deux roues

- Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. 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 250 m² SHON d'un seul tenant.

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

ARTICLE UC 13- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES 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 plan de zonage.

2- Espaces libres et plantations

2.1- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements 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 de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations 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. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

2.4- Espaces libres et espaces verts à créer

- 30 % au moins de la surface de l'unité foncière 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 espaces verts.
- En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitation de 1000 m² SHON et plus il doit être créé un espace libre collectif hors voirie à l'usage des futurs occupants des logements.
- Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), et en dehors du secteur soumis à des prescriptions urbaines architecturales repéré au plan de zonage, le pourcentage s'applique par lot.

2.5- En ce qui concerne les projets de construction à usage d'activité jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) pourra être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

2.6- Pour les parcelles situées en bordure de la RD 2, la partie de la parcelle correspondant à la marge de recul devra être végétalisée et plantée, à raison d'un arbuste pour 30 m2 de terrain situé dans la marge de recul, hors aires de stationnement.

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30 et à 0,60 dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Zone U D

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

- 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 pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par le PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) restent applicables.

- Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics : ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 140 hectares et concerne les terrains à vocation d'équipements publics (établissements scolaires, sportifs, culturels...etc), d'équipements d'intérêt collectif (établissements privés d'enseignement ou de formation…).
Cette zone regroupe d'autre part les espaces verts publics existants (parc du Ritouret, de Grand Noble, zone du ramier face au centre ancien, coulée verte), intégrés au tissu urbain de la commune.
Elle comprend un secteur UDa qui recouvre une superficie d'environ 30 hectares et qui correspond à la zone de Pinot située au nord ouest de la commune entre la RD 902 et la ZAC Aéroconstellation.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :

- De permettre l'installation de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires au rayonnement du centre ville et à la vie des quartiers.
- De préserver et mettre en valeur les espaces verts de la ville. En ce qui concerne la zone des Ramiers face au centre ville, la commune envisage un vaste projet de valorisation et d'aménagement paysager de ce secteur et souhaite y renforcer les pratiques ludiques, culturelles et de loisirs. Il pourra faire l'objet d'aménagements destinés à renforcer le caractère public et animé de ce lieu.
- De permettre l'implantation dans le secteur des Saoulous d'une digue de protection contre les crues des quartiers urbanisés et de bassins de gestion des eaux pluviales.
- En secteur inondable, les dispositions applicables répondent à une double logique: celle de protection en tant que zone exposée au risque inondation, et une logique de valorisation et gestion des activités de sports, loisirs et équipements publics ou d'intérêt collectif existants.
- En secteur UDa, de permettre l'accueil de l'espace d'exposition aéronautique intégré à la coulée verte qui devra être créée sur ce secteur pour relier la Garonne à la vallée de l'Aussonnelle.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE UD 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- À l'exception du secteur UDa, toutes constructions ou installations autres que celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et les équipements et services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui y sont liés.

2- Dans le secteur UDa, toutes constructions ou installations autres que celles à usage :
- d'équipement public ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements et services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui y sont liés.
- de lieu de réunions, d'exposition, de bureaux liés au projet d'espace d'exposition aéronautique, de tourisme industriel et installations et travaux divers qui y sont liés.

3- Dans les secteurs à vocation de parc urbain et de zone de loisirs repérés sur le plan de zonage, toutes constructions ou installations autres que celles à usage de sport, loisirs et culture et que les services annexes, logements de fonction et installations et travaux divers qui y sont liés ainsi que les jardins familiaux qui sont soumis aux dispositions de l'article 2, alinéa 3.2.
Pour la partie située dans le secteur UDa, toutes constructions autres que celles nécessaires aux aménagements ou à l'entretien de la coulée verte.

4- Dans le secteur soumis au risque inondation toute construction ou utilisation du sol autres que celles autorisées par le de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

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

1- 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.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2- Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne (circulaire interministérielle du 16 octobre 2001) et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

3- Dans le secteur soumis au risque inondation les constructions ou utilisations du sol sont autorisées selon les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

4- Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

ARTICLE UD 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

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

1.3- 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.

1.4- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

Sauf sur le tracé du tramway (ligne E), les accès sur la RD 2 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

1.6- Sur le tracé de la ligne E, afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic et le fonctionnement du tramway :

- tout nouvel accès, ou modification d'accès, lié à une opération nouvelle (habitat ou activité) entraînant un accroissement de la population, devra être recherché et privilégié sur des voies adjacentes à la RD 2.
- dans l'hypothèse d'une modification d'accès, ou de création d'un nouvel accès sur la RD 2 en cas d'impossibilité d'une desserte par une autre voie, celui-ci devra être réalisé en privilégiant un système d'ouverture automatique du portail, avec en tout état de cause un positionnement du portail à 4m50 minimum de la limite extérieure de la plate forme.

2- Voirie nouvelle

2.1- Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 5,50 mètres au moins, pour les voies à doubles sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. Cette disposition ne s'applique pas pour des voiries de liaisons entre aires de stationnement. En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

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, et devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.3- D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1 et 2.2 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 chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter quartiers.
En secteur UDa, une ou plusieurs liaisons piétonnes et/ou cycles seront exigées pour participer à la création de la coulée verte.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1-Principe

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

2- Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3- Réseau d'assainissement

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

3.1- Eaux usées

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

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

3.2- Eaux pluviales

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

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 la Direction assainissement et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

4- Réseaux divers

4.1- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble.

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 des déchets urbains et locaux techniques

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

En secteur UDa, les locaux techniques devront être traités avec un soin particulier en étant soit intégrés au bâtiment, soit dissimulés par des traitements paysagers appropriés.

ARTICLE UD 5- SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Elles 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1- Dans le secteur à vocation de formation et d'enseignement de la rue Matisse repéré sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum de la limite d'emprise publique.

2- En dehors des secteurs concernés par des prescriptions d'urbanisme repérées sur le plan de zonage :

2.1-Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
.35 mètres s'il s'agit d'habitat,
.25 mètres pour les autres usages, à partir de l'axe des A 621 et RD 902 à l'exception du secteur UDa dans lequel les constructions doivent être implantées à une distance de 40 mètres minimum à compter de l'emprise foncière de la RD 902.

2.2-Les constructions pourront être implantées en retrait ou à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou futures

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles ne s'appliquent pas :
- 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1- Toute construction nouvelle jusqu'à une hauteur de 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.
Au delà d'une hauteur de 8 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 3 mètres au moins des limites séparatives de l'unité foncière augmentée de la hauteur au dessus de ces 8 mètres.

2- En secteur Uda :

Eu égard aux orientations globales d'aménagement du site, les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des limites séparatives.

3- A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres .... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

4- D'autres implantations sont admises :

4.1- 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.

4.2- L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3,20 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) ou 3,20 mètres hors tout dans le cas de toitures autres que traditionnelles.

5- Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives

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

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 espace 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 (à l'exception des piscines non couvertes).

ARTICLE UD 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UD 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Préalable :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux 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.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

2- Excepté en secteur UDa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 13 mètres, excepté dans le secteur à vocation de formation et d'enseignement de la rue Matisse repéré sur le plan de zonage dans lequel la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres.

3- En secteur UDa, la hauteur maximale sera limitée à 30 mètres pour les constructions nécessaires à l'espace d'exposition aéronautique, 24 mètres sans dépasser 6 niveaux pour les constructions à usage de bureaux et 15 mètres pour les autres constructions.

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

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit 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.
.la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

En secteur UDa, des perspectives visuelles devront être recherchées tant à l'échelle de la voiture que celle du piéton depuis la coulée verte et la passerelle de Pinot.

S'agissant des projets situés dans le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques (voir servitude d'utilité publique définie en annexe du PLU), l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction du projet présenté par le pétitionnaire et de sa proximité avec le monument.

2- Façades

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 constructions, 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. En secteur UDa, compte tenu de la vocation des constructions prévues, de l'environnement et des orientations définies pour l'aménagement du site, les toitures pourront être de type industriel sans contredire de facto l'article UD2 alinéa 1.

3.2- Dans le cas de toitures traditionnelles, la pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.3- Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

3.4- 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.

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

1- Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable :
.aux constructions nouvelles, aux extensions et surélévations à l'exception de celles à usage d'habitat qui ne créent pas de logements nouveaux
.aux changements de destination

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 doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Toutefois, en application des article 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.

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

4- 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

5- 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.

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

6.1- Habitat (logement de fonction)

Il est exigé deux places de stationnement par tranche de 200 m² SHON, dont une couverte.

6.2- Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface hors œuvre nette.

6.3- Commerces

- Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente ou à l'accueil du public.

- Cette règle s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération.

- En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la SHON des locaux commerciaux.

- Pour les restaurants de plus de 100 m² de SHON, il est exigé une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant étant précisé que sont prise en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure.

6.4- 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 20 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée aux salles de cours excepté dans le secteur à vocation de formation et d'enseignement de la rue Matisse repéré sur le plan de zonage dans lequel il est nécessaire de prévoir il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée aux salles de cours et une place de stationnement pour 40 m2 de S.H.O.N. affectée à un autre usage.

- Pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement (personnel, réception du public…etc) et de la localisation de l'établissement.

7- Stationnement des deux roues

- Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. 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.

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

ARTICLE UD 13- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES 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 plan de zonage.

2- Espaces libres et plantations

2.1- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements 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'alignements le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations 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. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

2.4- Espaces libres et espaces verts à créer

2.4.1- 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- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier afin d'être un élément à part entière du projet.

2.4.3- Dans le secteur à vocation de formation et d'enseignement de la rue Matisse repéré sur le plan de zonage, 30 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces paysagers, vallonnés et plantés d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain paysager, d'arbustes et de taillis, constituant un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

ARTICLE UD 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES LIEES AU SITE AEROPORTUAIRE ET A L'INDUSTRIE AERONAUTIQUE

Zone 1 UE

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

- 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 pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

- Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics : ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 396 hectares et concerne principalement les terrains supportant les activités liées à la plate forme aéroportuaire et à l'industrie aéronautique.

Cette zone se divise en 3 secteurs :

***Le secteur 1UEa** recouvre un vaste site au Sud-Ouest de la commune, à l'Ouest de la R.D. 902. Il accueille essentiellement l'ensemble des installations de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, ainsi que des activités tertiaires et industrielles lourdes liées à la zone aéroportuaire de Blagnac. Il est concerné par les courbes de bruit de l'aéroport.*

***Le secteur 1UEb** recouvre des terrains prédisposés à accueillir des activités tertiaires et industrielles liées à la zone aéroportuaire au Sud-Ouest de la commune. Cependant, situé à la transition des zones 1UEa et UB, ce secteur est caractérisé par une limitation renforcée des hauteurs des constructions ainsi que par des dispositions relatives à la préservation de l'environnement résidentiel des zones d'habitations voisines.*

***Le secteur 1 UEc** , d'environ 15 hectares, recouvre des terrains situés sur le lieu dit de la Sabatère à l'ouest des pistes de l'aéroport et en limite de la zone d'activité aéronautique de Gramont située sur la commune de Colomiers.*

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE 1UE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage

2- Les carrières

3- Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes 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

4- Les installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, piste de karting, garages collectifs de caravanes

5- Les équipements à usage d'équipement public ou collectif non liés à l'activité aéronautique sous les courbes de bruit A et B de l'aéroport

6- Les dépôts non liés à une activité, non couverts et de quelque nature que ce soit

7- En secteur 1 UEc, les constructions ou installations de toute nature à l'exception :
- des constructions à usage de bureaux, industrie, entrepôt, hébergement hôtelier, commerces et artisanat destinées à l'activité aéronautique (production, maintenance, exploitation) ou au fonctionnement de l'aéroport de Toulouse-Blagnac (notamment : pistes, fret, maintenance, services, bâtiments assistants).
- des constructions et installations complémentaires et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des activités industrielles de la zone (équipements techniques, bassins de rétention, poste de garde, équipements techniques de surveillance, restaurant, centre de symposium, de formation, de soin, logements de fonction, équipements hôteliers, para-hôteliers, bureaux et services,…).
- des constructions à usage d'équipements collectifs
- des installations classées
- des affouillements et exhaussements de sols conformément à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1UE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

3- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU ou concernées par les courbes de bruit de l'aéroport, devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

2- Les constructions ou installations concernées par les zones de danger liées aux installations classées pour la protection de l'environnement autorisées et représentées en annexe du PLU ne pourront être admises qu'après avis de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche, et de l'Environnement (DRIRE).

ARTICLE 1UE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1-Principe

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

2- Accès

2.1- Pour pouvoir être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée.

2.2- Les caractéristiques des accès des véhicules doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation. Ils doivent, notamment, toujours être le plus éloigné possible des carrefours. Leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible (soit un accès). Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important ou le plus contraignant peut être interdit.

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

3- Voirie

3.1- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance du trafic qu'elles supportent, des opérations qu'elles desservent et aménagées en conséquence.

3.2- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de telle sorte que tout véhicule lourd puisse faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE 1UE 4- CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1-Principe

Toute occupation ou utilisation du sol admise doit satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires 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- Desserte en eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Département d'Incendie et de Secours.

3- Assainissement

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

3.1- Eaux usées

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

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

3.2- Eaux pluviales

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

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 la Direction assainissement et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration.

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

4- Réseaux divers

4.1- Les lignes de télécommunication, de gaz et de distribution d'énergie doivent être souterraines.

4.2- L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de postes de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R 332.16 du Code de l'Urbanisme.

5- Collecte des déchets urbains

Des aménagements conformes à la réglementation en vigueur doivent être prévus pour assurer la collecte et le stockage provisoire des déchets.

ARTICLE 1UE 5- SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Elles 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

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

. 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 25 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe des A 621 et RD 902.
. 10 mètres des bretelles d'accès aux A 621 et RD 902.

2- Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

. 6 mètres dans les secteurs 1UEa et 1UEc
. 10 mètres dans les secteurs 1UEb

3- Des implantations autres sont possibles pour les installations et constructions de faible importance nécessaire à la sécurité et au gardiennage des entreprises.

4- A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1- En secteurs 1UEa et 1 UEc :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

2- En secteur 1UEb :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

3- A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

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

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 espace 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.

ARTICLE 1UE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1- En secteurs 1UEa et 1UEc :

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

2- En secteur 1UEb :

L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol :
. Les piscines non couvertes

. Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
. Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

ARTICLE 1UE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Préalable

Dans le cas de toitures autres qu'en terrasse ou à faible pente : cette hauteur se mesure à partir du terrain naturel au droit de ces constructions, et jusque sur les lignes sablières.

Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente, la hauteur se mesure hors tout à partir du terrain naturel au droit de ces constructions.

2- Au-dessus de cette hauteur ainsi mesurée peuvent être autorisés des dépassements de hauteur, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

3- La hauteur des constructions ne peut excéder :
. 24 mètres dans le secteur 1UEa
. 12 mètres dans le secteur 1UEb. Elle peut être portée à 16 mètres sur 10 % de la surface de l'unité foncière.

4- En secteur 1UEc, la hauteur maximale des constructions est limitée par les servitudes aéronautiques et radioélectriques de l'aéroport de Toulouse Blagnac.

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

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet doit 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.
. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

En secteur 1UEb une attention toute particulière devra être portée à la qualité architecturale du projet eu égard à la proximité des habitations riveraines.

En secteur 1UEc, les dispositions relatives aux façades, murs extérieurs, toitures et clôtures sont limitées aux règles suivantes :

Pour les façades et murs extérieurs, toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2- Façades et murs extérieurs

2.1- A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniements ou de restructuration des volumes ou d'aménagement de constructions, 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.

2.2- 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.

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 ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, capteurs solaires, machineries d'ascenseur 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.

3.3- Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

4- Clôtures

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre par rapport au trottoir ou en l'absence de trottoir par rapport au terrain naturel coté voie. Pour des raisons de sécurité dûment justifiées, une hauteur supérieure 1,60 mètre pourra être admise.
Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être doublées intérieurement d'une haie vive.

5- Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces 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.

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 et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7- 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.

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

1- Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

2- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Toutefois, en secteur 1UEc, en raison de la spécificité de ce secteur et notamment de la présence d'une zone sécurisée liée à l'implantation des industries aéronautiques, les places de stationnement peuvent être réalisées en dehors de l'unité foncière. Dans ce cas, les emplacements à réaliser (ou réalisés et pouvant être affecté au projet) sur une autre unité foncière devront être clairement affectés au projet objet de la demande de permis de construire.

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

4- 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

5- 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.

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

6.1- Habitat (logements de fonction)

Il est exigé deux places de stationnement par tranche de 200 m² SHON, dont une couverte.

6.2- Bureaux

6.2.1- Dans le secteur 1UEa, il est exigé une place pour 80 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.

6.2.2- Dans les secteurs 1UEb et 1UEc, il est exigé une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette, réalisée en sous-sol.

6.3- Commerces

- Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente ou à l'accueil du public.
- En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la SHON des locaux commerciaux.
- Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant étant précisé que sont prise en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure.

6.4- Industrie et entrepôts

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public..etc) et de la localisation de l'établissement.

6.5- Hébergement hôtelier

Il est exigé 0,8 place de stationnement par chambre

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

7- Stationnement des deux roues

- Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. 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.

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

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

1- Espaces boisés classés

Non concerné

2- Espaces libres et plantations

2.1- 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 de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantation seront déterminés en accord avec la commune.

2.2- Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être accompagnées d'un traitement paysager agréé par la Commune (alignement d'arbres, haies …) en bordure des limites séparatives et des emprises publiques).

3 - Les espaces libres et espaces verts à créer

3.1- Les espaces libres de toute construction, de stockage d'eau de pluie, d'aire de stationnement et de voies de circulation doivent être engazonnés.

3.2- En secteur 1UEa, 15 % au moins de l'unité foncière 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 espace vert.

3.3- En secteur 1UEb, 40 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces paysagers, vallonnés et plantés d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain aménagé en espace vert, d'arbustes et de taillis, constituant un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

3.4- En secteur 1UEc, il n'est pas fixé de pourcentage d'espace vert requis pour une opération compte tenu de la situation du site au sein des pistes de l'aéroport.

ARTICLE 1UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES DE COMMERCE, SERVICES, INDUSTRIE, ARTISANAT

Zone 2UE

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

- 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 pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

- Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics : ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 155 hectares et regroupe l'ensemble des terrains à vocation d'industrie, de bureaux et de services, de commerces et d'artisanat.

Cette zone se divise en 3 secteurs :

***Le secteur 2UEa** recouvre le site d'activités liées à l'aéroport et les terrains destinés principalement à l'accueil d'activités industrielles sur la ZAC de Grand Noble, à l'ouest de la R.D. 902. Dans ce secteur, l'utilisation des sols sera orientée vers des activités spécialisées "haut de gamme" (entreprises de technologie de pointe) ou éventuellement tertiaires.*

***Le secteur 2UEb** est un secteur à vocation principale d'activités commerciales qui peut également accueillir des constructions à usage de bureaux ou de services.*

***Le secteur 2UEc** recouvre des terrains destinés à des activités diverses et légères s'intégrant à l'habitat par leur nature et par l'architecture des bâtiments. Ces terrains sont situés dans le secteur de Font Grasse de la ZAC de Grand Noble et le long de la route de Grenade.*

***Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels** :*

- de conforter la diversités des activités économiques de la commune.
- de gérer l'intégration d'activités en limite des quartiers d'habitation.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE 2UE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage

2- Les carrières

3- Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes 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

4- Les installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

5- Les dépôts non liés à une activité, non couverts et de quelque nature qu'ils soient, exceptés les dépôts de déchets apportés par le public en déchetterie et énumérés à la rubrique 2710 des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

6- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2UE 2 ainsi que les lotissements à usage d'habitation

7- Les constructions à usage agricole et les établissements de soins ou de repos.

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

1- 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.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

3- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU ou concernées par les courbes de bruit de l'aéroport, devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

4- Les constructions ou installations concernées par les zones de danger liées aux installations classées pour la protection de l'environnement autorisées et représentées en annexe du PLU ne pourront être admises qu'après avis de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche, et de l'Environnement (DRIRE).

5- Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne (circulaire interministérielle du 16 octobre 2001) et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

6- Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

ARTICLE 2UE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

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

1.3- 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.

1.4- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

1.6- Les accès sur la RD 2 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

2- Voirie

2.1- Les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 12 mètres et une largeur de chaussée de 7 mètres au moins.

2.2- La longueur des voies en impasse susceptibles d'être intégrées dans le domaine public et 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 si le véhicule de ramassage des ordures ménagères et industrielles doit pénétrer à l'intérieur de l'opération et qui devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

3- Pistes cyclables

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

ARTICLE 2UE 4- CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- Principe

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

2- Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3- Réseau d'assainissement

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

3.1- Eaux usées

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

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

3.2- Eaux pluviales

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

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 la Direction assainissement et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

4- Réseaux divers

4.1- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

4.2- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

5- Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE 2UE 5- SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Elles 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

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

- 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 30 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe des A 621 et RD 902.
- 10 mètres des bretelles d'accès aux A 621 et RD 902.

2- Autour de la place Marcel Dassault repérée sur le plan de zonage, les constructions seront implantées de manière à présenter leurs façades principales axées sur le centre du rond-point tout en dégageant un espace libre composé sur un carré de 100 mètres de côté (Cf. annexe du présent règlement). En outre, l'espace situé entre l'emprise publique et le bâti sera paysager de manière à prolonger les aménagements décrits ci-dessus.

3- Autour de la place de la révolution française repérée sur le plan de zonage, les constructions seront implantées de manière à présenter sur le rond-point deux façades composées suivant un angle à 90° (Cf. plan d'implantation en annexe du présent règlement).

4- Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

. 6 mètres dans les secteurs 2UEa et 2UEb
. 4 mètres dans le secteur 2UEc

5- Des implantations autres sont possibles pour les installations et constructions de faible importance nécessaire à la sécurité et au gardiennage des entreprises.

6- A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1-Toute construction ou installation nouvelle jusqu'à une hauteur de 8 mètres comptés conformément à l'article 10 doit être implantée à une distance de 3 mètres au moins des limites séparatives.

2-Toute construction ou installation nouvelle de plus de 8 mètres de hauteur comptée conformément à l'article 10 doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à 3 mètres augmentée de la hauteur au-dessus de ces 8 mètres.

3- A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

ARTICLE 2UE 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 espace 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...

ARTICLE 2UE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette emprise au sol pourra être portée à 70 % à condition de réaliser des parkings en superstructure ayant pour effet de diminuer les grandes surfaces de parcage non couvertes d'un seul tenant.

- Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol
  . Les piscines non couvertes
  . Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
  . Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

ARTICLE 2UE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Préalable

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux 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.

2- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

.15 mètres dans le secteur 2UEa, excepté autour de la place de la révolution française. Elle peut être portée à 21 mètres sur 10 % de la surface de l'unité foncière.

. Autour de la place de la révolution française repérée sur le plan de zonage, les constructions seront de type R + 2 ou R + 3 (le troisième niveau étant en attique, son retrait par rapport à l'alignement principal de la façade sera d'au moins 2 mètres. La hauteur des constructions sera comprise entre 9 et 13 mètres en tout point du sol fini de la place (niveau trottoir). La hauteur à l'acrotère du deuxième niveau (R + 2) devra correspondre au niveau des "ailes" de l'arcature existante sur la place (Cf. croquis en annexe du présent règlement).

. 12 mètres dans le secteur 2UEb. Cette hauteur pourra être portée à 16 mètres dans le cas d'unités foncières supérieures ou égales à 3 hectares sauf à l'intérieure d'une bande de 50 m à partir d'un ou plusieurs cotés de l'unité foncière jouxtant des habitations et à partir de l'emprise de la RD 902.

. 10 mètres dans le secteur 2UEc.

3- Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE 2UE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit 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.

. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

2- Façades

2.1- A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniements ou de restructuration des volumes ou d'aménagement de constructions, 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.

2.2- Les décrochements et redans architecturaux dans les façades sont autorisés.

2.3- Traitement des façades autour de la place de la révolution française repérée sur le plan de zonage.

Les façades seront composées en deuxième plan des arcatures existantes, suivant le principe du mur rideau. Des parties pleines seront traitées de préférence en briques toulousaines (aspect anciennes foraines).

Les parties vitrées seront du type mur rideau (verre ou glace réfléchissante, menuiseries aluminium gris clair, ...). L'ordonnancement et la composition de la façade seront rythmés par la trame des arcatures existantes.

Des entrées piétonnes aux constructions pourront être créées dans les angles rentrants ; elles pourront, dans ces cas, faire l'objet de traitements personnalisés (verrières, auvents, arcatures, ...).

L'espace situé entre l'emprise publique et le bâti sera aménagé de manière à prolonger les aménagements décrits ci-dessus. Le détail des aménagements en sera arrêté en accord avec l'aménageur.

3- Toitures et polychromie

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 ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

3.3- Traitement des toitures autour de la place de la révolution française repérée sur le plan de zonage. Les toitures seront traitées en terrasses horizontales, coques, ou pente faibles. Les matériaux de couverture seront recherchés dans un souci de cohérence avec l'architecture de la place et le principe du mur rideau. Les couvertures en tuiles sont également autorisées.

4- Clôtures

En secteurs 2UEa et 2 UEc, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre par rapport au trottoir ou en l'absence de trottoir par rapport au terrain naturel coté voie. Pour des raisons de sécurité ou de nuisances dûment justifiées, une hauteur supérieure à 1,60 mètre pourra être admise.
Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être doublées intérieurement d'une haie vive.

En secteur 2UEb, les clôtures en périphérie des unités foncières devront être évitées. Dans le cas où elles sont indispensables, elles ne pourront être autorisées qu'à la condition d'être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m surmonté d'une grille ou d'un grillage, limitées à une hauteur d'1,60 mètre maximum et d'être accompagnées d'un traitement paysager renforcé (merlons, plantations arbustives…). Les clôtures destinées à protéger les enclos de stockages et les aires de livraison pourront avoir une hauteur supérieure et être constituées de matériaux différents.

5- Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces 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.

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 et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7- 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. 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.

ARTICLE 2UE 12- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

2- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

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

4- 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

5- 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.

6- 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.

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

7.1- Habitat (logements de fonction)

Il est exigé deux places de stationnement par tranche de 200 m² SHON, dont une couverte et attenante au bâtiment principal.

7.2- Bureaux
Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface hors œuvre nette.

7.3- Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente ou à l'accueil du public. En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la SHON des locaux commerciaux.

Dans tous les cas, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commercial (prévue par l'article L 720-5 du code du commerce et 36.1 de la Loi du 27 décembre 1973) ne peut excéder une fois et demi la SHON affectée au commerce.

Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant étant précisé que sont prises en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure.

7.4- Artisanat

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public..etc) et de la localisation de l'établissement.

7.5- Industrie et entrepôts

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public..etc) et de la localisation de l'établissement.

7.6- Hébergement hôtelier

Il est exigé 0,8 place de stationnement par chambre

7.7- Services publics ou d'intérêt collectif

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

8- Stationnement des deux roues

- Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. 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.

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

ARTICLE 2UE 13- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme, en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés délimités sur le plan de zonage.

2- Espaces libres et plantations

2.1- Espaces boisés et plantations existantes

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

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. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

2.4- Espaces libres et espaces verts à créer

- Sur chaque unité foncière, 15 % 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 espace vert.

- Pour les unités foncières supérieures ou égales à 3 hectares, 10% au moins de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts plantés et tout projet devra obligatoirement être accompagné d'un plan paysager approuvé par la commune.

- En ce qui concerne les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

- Les espaces libres en bordure de la RD 902 devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser l'entrée de ville.

2.5- Pour les parcelles situées en bordure de la RD 2, la partie de la parcelle correspondant à la marge de recul devra être végétalisée et plantée, à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 30 m2 de terrain situé dans la marge de recul, hors aires de stationnement.

ARTICLE 2UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS MIXTES HABITAT / ACTIVITES EN VOIE DE MUTATION

Zone UF

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

- 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 pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

- Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics : ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 22 hectares et regroupe 2 secteurs où se côtoient habitat et activité, d'une part au niveau des rues Bordebasse, Raymond Grimaud et Escadrille Normandie Niemen à l'ouest de la RD 902 et d'autre part au niveau de la RD2 à l'est de la zone de Font Grasse.

La caractéristique première de ces zones est un développement relativement anarchique essentiellement du à l'histoire de ces territoires (présence d'une urbanisation ancienne à proximité du développement de la ZAC de Grand Noble).

Cette zone se divise en 2 secteurs :

***Le secteur UFa** recouvre les terrains situés à l'ouest de la RD 902 correspondant essentiellement au secteur d'habitat existant avant la création de la ZAC de Grand Noble. Ce secteur est totalement enserré dans la zone d'activité 2UEa, entre la RD 902 et le site aéroportuaire.*

***Le secteur UFb** recouvre les terrains situés le long de la RD 2, à l'Est du parc d'activité de Font-Grasse de la ZAC de Grand Noble. Il comprend aujourd'hui des activités essentiellement de type industriel à proximité immédiate d'une zone d'habitat à dominante pavillonnaire.*

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :
- d'accompagner les mutations existantes ou à venir des secteurs concernés.
- en secteur UFa, de permettre le développement de l'activité économique, en permettant le maintien de l'habitat existant mais en interdisant l'extension de l'habitat dans cette zone concernées par les courbes de bruit de l'aéroport et de la RD 902. Un autre objectif est de valoriser la façade ouest de la RD 902, axe majeur du secteur Nord Ouest.
- en secteur UFb, de permettre la reconversion de sites économiques anciens et rattrapés par le développement de la ville en favorisant l'accueil d'habitat en accord avec le caractère pavillonnaire environnant.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE UF 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes 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

2- Les installations de type parcs d'attraction, stands de tir, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

3- Les dépôts non liés à une activité, non couverts et de quelque nature qu'ils soient

4- En secteur UFa :
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles autorisées sous conditions à l'article UF 2.
- Les extensions des constructions à usage d'habitations existantes autres que celles autorisées sous conditions à l'article UF 2

5- En secteur UFb :
- Les constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt
- Les extensions des constructions d'activité autres que celles autorisées sous conditions à l'article UF 2.

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

1- En secteur UFa :

1.1- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

1.2- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU ou concernées par les courbes de bruit de l'aéroport, devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

1.3- Les extensions ou surélévations des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes des habitations (abris de jardins, garages…etc) sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement ne sont autorisées qu'à la condition que la SHON totale des extensions réalisées depuis cette date et à réaliser ne dépassent pas 150 m² SHON.

2- En secteur UFb :

2.1- Les extensions des constructions existantes à usage d'activité (bureau, commerce, artisanat, industrie et entrepôt) ne pourront être autorisées que de manière limitée et uniquement dans le cas où elles correspondent à une obligation réglementaire de mise aux normes en matière de sécurité ou d'environnement notamment.

2.2- Les constructions nouvelles à usage de commerces ou de bureaux ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis d'aménager ou permis de construire valant division) à vocation d'habitat.

3- Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

4- Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

ARTICLE UF 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

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

1.3- 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.

1.4- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

1.6- Les accès sur la RD 2 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

2- Voirie

2.1- Les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une emprise minimum de 12 m de largeur et une largeur de chaussée de 5.50 mètres au moins. Elles devront respecter les règles concernant l'accessibilité des personnes handicapées et intégrer toutes les fonctionnalités requises : circulation des VL, des piétons, des cycles, stationnement…etc.

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, et devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.3- D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1 et 2.2 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

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

ARTICLE UF 4- CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- Principe

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

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

3.1- Eaux usées

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

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

3.2- Eaux pluviales

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

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 la Direction assainissement et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

4- Réseaux divers

4.1- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

4.2- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE UF 5 - SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Elles 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1- En secteur UFa :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 30 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe de la RD 902.
- 6 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques pour les constructions à usage d'activité
- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitat

2- En secteur UFb :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise des voies existantes ou futures
Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique à l'égard des voies internes à l'opération.

3 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres .... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

4- En secteur UFb :

D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

4.1- Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), les constructions pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles uniquement dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse.

4.2- Par rapport aux emprises publiques hors voirie. Dans ce cas, la construction projetée sera implantée soit à 3 mètres minimum, soit à l'alignement. Dans cette dernière hypothèse, la construction sera limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et à 8 mètres de longueur.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles ne s'appliquent pas :

- 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1- En secteur UFa :

1.1- Toute construction ou installation nouvelle jusqu'à une hauteur de 8 mètres comptés conformément à l'article 10 doit être implantée à une distance de 3 mètres au moins des limites séparatives.

1.2- Toute construction ou installation nouvelle de plus de 8 mètres de hauteur comptée conformément à l'article 10 doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à 3 mètres augmentée de la hauteur au-dessus de ces 8 mètres.

2- En secteur UFb :

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

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots.

2.2- A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

2.3- D'autres implantations sont admises :

2.3.1- Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), l'implantation en limite de lot est admise si elle est conçue à l'échelle de l'ensemble de l'opération et si elle contribue à une utilisation rationnelle du sol et à une meilleure conception de l'espace urbain. Dans cette hypothèse, il n'est pas fait application de l'alinéa 2.3.3. ci-dessous.

2.3.2- 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, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

2.3.3- L'implantation en limite séparative est admise sous réserve :

- que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement).
- qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 8 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 8 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

3- Dans les secteurs UFa et UFb

3.1- Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

3.2- Des implantations autres sont possibles pour les installations et constructions de faible importance nécessaire à la sécurité et au gardiennage des entreprises.

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

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 espace 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...

ARTICLE UF 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1- En secteur UFa :

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette emprise au sol pourra être portée à 60% à condition de réaliser des parkings en sous sols ou intégrés au bâtiment conduisant à un nombre de places en surface inférieur à 10% du minimum défini à l'article 12.

2- En secteur UFb :

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.
Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.
Ce coefficient ne s'applique pas aux constructions à usage d'activité autorisées à l'article UF2 alinéa 3.

3- Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol :

- Les piscines non couvertes
- Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
- Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

ARTICLE UF 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Préalable

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux 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.

Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive.

Dans une bande de 20 mètres par rapport à l'emprise existante ou future de la RD 2, le point de départ de la mesure de la hauteur est le niveau fini de l'espace existant ou projeté.

2- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- dans le secteur UFa : 10 mètres
- dans le secteur UFb :

. 10 mètres dans une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise publique existante ou future de la RD 2.

. 7 mètres dans le reste du secteur UFb

3- Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

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

1- Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit 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.
.la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

2- Façades

2.1- A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniements ou de restructuration des volumes ou d'aménagement de constructions, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain peut être imposée.

2.2- En secteur UFb

2.3.1- Enduits et matériaux

Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appui de baie en pierre....) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
Sans contredire les alinéas précédents, le bois peut être admis comme matériau de construction

2.3.2- Volets, portes et menuiseries

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

3- Toitures

3.1- En secteur UFb pour tout projet de construction à usage d'habitat :

- Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

- D'autres types de toitures pouvant induire des pentes différentes pourront être accordées :
  .si l'architecture du bâtiment existant l'impose
  .dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux.

.dans le cadre de projet d'ensemble comportant plus de 10 logements si l'intérêt architectural du projet le permet.
.dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires…) si l'intérêt architectural du projet le permet.

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

3.3- Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

4- Clôtures

Les clôtures sur rue :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre par rapport au trottoir ou en l'absence de trottoir par rapport au terrain naturel coté voie. Pour des raisons de sécurité ou de nuisances dûment justifiées, une hauteur supérieure à 1,60 mètre pourra être admise.

Les clôtures constituées de grillage en bordure des voies publiques doivent être doublées intérieurement d'une haie vive.

Le long de la RD 902, elles devront impérativement être intégrées à un aménagement paysager pour valoriser les abords de cet axe d'entrée de ville.

Le long de la RD 2, toute clôture constituée de rambarde en bois ou de grillage sans mur bahut est interdite, le mur bahut devant avoir une hauteur minimale de 0,30m.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. En ce qui concerne les murs pleins enduits cette hauteur est fixée à 1,60 m maximum.

Pour les murs bahut surmontés d'un grillage ou d'un système à claire voie, ..., cette hauteur est fixée au maximum à 1,80 m. La hauteur des haies vives est limitée à 2 m.

Pour des raisons de sécurité ou de nuisances dûment justifiées, une hauteur supérieure pourra être admise.

5- Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces 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.

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 et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7- 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. 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.

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

1- Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable :
- aux constructions nouvelles, aux extensions et surélévations à l'exception de celles à usage d'habitat qui ne créent pas de logements nouveaux
- aux changements de destination

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 doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le long de la RD 2, pour les nouvelles opérations, les aires de stationnement affectées aux logements devront être réalisées en dehors de la marge de recul de 4 mètres définie à l'article UF 6 du présent règlement.

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

4- 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

5- 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.

6- 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.

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 hors œuvre nette avec un minimum de 1,5 places de stationnement par logement.
- Un stationnement aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
- Pour les opérations conduisant à la création de plus de 1000 m² SHON dans un immeuble d'un seul tenant, 60 % au moins des aires de stationnement devront être réalisées en sous sol (enterré ou semi enterré) et/ou couverte (garages individuels, parking intégrés au bâtiment).

7.2- Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface hors œuvre nette.

7.3- Commerces

- Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente ou à l'accueil du public.
- En l'absence de précision sur la surface réservée à la de vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la SHON des locaux commerciaux.
- Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant étant précisé que sont prise en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure.

7.4- Artisanat

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public..etc) et de la localisation de l'établissement.

7.5- Hébergement hôtelier

Il est exigé 0,80 place de stationnement par chambre

7.6- 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 20 m2 de surface de plancher hors œuvre affectée aux salles de cours.
- 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.

8- Stationnement des deux roues :

- Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. 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 SHON d'un seul tenant.

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

ARTICLE UF 13- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Néant

2- Espaces libres et plantations

2.1- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements 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 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.
Le nombre et la variété des arbres et plantations 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. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

2.4- Espaces libres et espaces verts à créer

2.4.1- En secteur UFa :

- Sur chaque unité foncière, 15 % 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 espaces verts.

- En ce qui concerne les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

- Les espaces libres en bordure de la RD 902 devront impérativement faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser l'entrée de ville.

2.4.2- En secteur UFb :

- Pour les opérations ou constructions nouvelles à usage d'habitat :

30 % au moins de la surface de l'unité foncière 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 espaces verts.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitation de 1000 m² SHON et plus il doit être créé un espace libre collectif hors voirie à l'usage des futurs occupants des logements.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), le pourcentage s'applique par lot.

- Pour les constructions à usage d'activité :

15 % au moins de la surface de l'unité foncière 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 espaces verts.

En ce qui concerne les projets de construction à usage d'activité jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) pourra être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

- Pour les parcelles situées en bordure de la RD 2, la partie de la parcelle correspondant à la marge de recul devra être végétalisée et plantée, à raison ou d'un arbuste pour 30 m2 de terrain situé dans la marge de recul, hors aires de stationnement.

ARTICLE UF 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1- En secteur UFa, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol sauf pour les constructions à usage d'habitat où il est fixé à 0,50.

2- En secteur UFb, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30, sauf pour les constructions à usage d'activité où il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE

Zone 1 AU

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

- 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 pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure (poste transformateurs, ouvrages techniques liés au tramway, poste de refoulement, de pompage, local ordures ménagères…..etc) **nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie de 140 ha et correspond à la zone d'urbanisation future située au Nord de la commune (pour Blagnac) 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 découpe en 4 secteurs :

***- Le secteur 1AUa** 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 1AUb** d'environ 5 hectares correspond aux constructions existantes autour de l'établissement scolaire du Ferradou. L'objectif est de prendre en compte la spécificité de ce secteur en favorisant un urbanisme aéré de type pavillonnaire. C'est la raison pour laquelle il sera fait application des règles de la zone UC lorsque les réseaux et voiries indispensables à la desserte du secteur seront réalisés dans le cadre de la ZAC Andromède.*

***- Le secteur 1AUd** recouvre les terrains destinés à accueillir la future base de loisirs de Pinot-Barricou. Ce secteur d'environ 80 ha à vocation de loisirs et de détente, peut recevoir des équipements collectifs. Il comprend les Cours et la Coulée Verte. D'Ouest en Est les 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.

- Le secteur 1AUf *correspond à une bande comprise entre la RD 902 à l'Ouest et le cours Pinot à l'Est. Il assure la transition volumétrique et fonctionnelle entre les halls de montage de l'A380 et les quartiers d'habitation de la ZAC. Il est affecté à des implantations de commerces, de services, d'hôtellerie, de bureaux, d'activités économiques ou de sociétés à forte image qualitative. On y trouve aussi l'emplacement du terminus du tramway.*

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les défrichements dans les terrains boisés classés (EBC identifiés au 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 ainsi que le stationnement isolé de caravanes 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 nouvelles à usage agricole

8-Les constructions à usage industriel et d'entrepôt sauf les entrepôts liées à une activité commerciale

9- En secteur 1AUa
- Les constructions nouvelles sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (décembre 2005), à l'exception des constructions autorisées à l'article 1AU2.
- Les commerces et les bureaux de 3000 m2 et plus de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette)

10- En secteur 1AUb, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone UC

11- En secteur 1Aud :
- 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
- les activités nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance de la base de loisirs (kiosques, buvettes…etc)
- les logements de fonction, aires de stationnement, installations et travaux divers liées aux utilisations du sol autorisées
- les jardins familiaux
- les cimetières
- les extensions des constructions existantes sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (décembre 2005) à l'exception des constructions autorisées à l'article 1AU2.

12- Les piscines non couvertes sont interdites :
- le long des voies et emprises publiques structurantes mentionnées sur le plan de zonage
- en limite de zone 1AUd

ARTICLE 1AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les constructions nouvelles et opérations d'aménagement ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voiries et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AU3 et 1AU4. Dans l'attente de la réalisation de ces VRD, les constructions ne seront autorisées qu'à la condition de constituer une extension ou une annexe de la construction principale, sous réserve du respect de l'alinéa 5 suivant et de l'article 1AU 4-3.1.

2- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU, doivent respecter les exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

3- Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

4- En secteurs 1AUa et 1AUb :
Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition d'être nécessaires à la vie du quartier.

5- En secteur 1AUa, 1AUb et 1AUd :
Les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes des habitations (abris de jardins, garages…etc.) 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 SHON totale des extensions réalisées depuis cette date et à réaliser ne dépassent pas 150 m² SHON.

6- En secteur 1AUa :
Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage ne sont autorisés qu'à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.
Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.
Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

7- En secteur 1AUf :
Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Dans le cas où ces constructions sont situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe, elles devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

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 comporter le minimum d'accès sur les voies publiques

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

1.5- Les caractéristiques des accès circulés, à l'exception des venelles définies à l'alinéa 2.3, 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 structurantes (figurées au plan de zonage par une légende spécifique)
Les voies structurantes ont une emprise minimum de 14 m.

2.2- Les voies résidentielles
Les voies résidentielles sont majoritairement à sens unique et ont une emprise minimum de 11,5 m.

2.3- Les venelles
Les venelles sont des voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique.
Les venelles permettent principalement la desserte locale des îlots concernés du secteur 1AUa : accès piéton, vélos et/ou desserte des garages privatifs.
Les venelles ouvertes à la circulation auront une emprise minimum de 3 m circulables et ne pourront pas être traitées en impasse.

3- Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée pour desservir les équipements publics ou d'intérêt collectif ou renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE 1AU 4- CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- Principe

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

2- Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3- Réseau d'assainissement

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

3.1- Eaux usées

Toute construction nouvelle ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement de la Direction assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Les extensions des constructions existantes ne pourront être autorisées que si le dispositif d'assainissement autonome existant est suffisant pour permettre le projet.

Toute nouvelle installation d'assainissement autonome qui serait rendue nécessaire par un projet d'extension est interdite.

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

3.2- Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement de la Direction assainissement du Grand Toulouse.

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 la Direction assainissement et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

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 des déchets urbains

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

ARTICLE 1AU 5 - SUPERIFICIE 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 et emprises publiques existantes et futures.

1- En secteurs 1AUa et 1AUf :

Dans le cas où une construction respecte une des règles d'implantation définies aux 4 alinéas suivants, et qu'elle est située à plus de 6 mètres d'autres voies publiques, privées ou emprises publiques, ladite construction pourra ne pas respecter lesdites règles par rapport à ces autres voies publiques, privées ou emprises publiques.

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques structurantes (figurées au plan de zonage 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 m 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 comptée par rapport à l'axe de la voie à double sens de :
- 25 m minimum coté Ouest
- 35 m minimum coté Est.

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

1.2.1- En secteur 1AUa

1.2.1.1- 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 6m maximum à 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.

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

1.2.1.3- 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 1,50m maximum.

1.2.2- En secteur 1AUf

1.2.2.1- Par rapport au secteur 1AUd, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 6 m minimum.

1.2.2.2- Par rapport à la marge de recul représentée sur le plan de zonage (façade de la RD 902), les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 m minimum.

1.2.2.3- L'implantation dans la bande de 0 à 6 mètres par rapport au secteur 1AUd ou à la marge de recul représentée sur le plan de zonage n'est autorisée que dans la bande des 20 m par rapport à une voie structurante mentionnée sur le plan de zonage.

1.2.2.4- 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 publiques 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.

1.3.2- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 20 m par rapport à l'emprise du fossé mère séparant les communes de Blagnac et Bauzelle, à l'exception des annexes des habitations qui pourront être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise du fossé mère.

1.3.3- 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 admise dans une bande de 20 m par rapport à une voie structurante où elle est limitée à 1 m maximum.

1.4- Implantation des constructions par rapport aux voies privées

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

2- En secteur 1AUb :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont celles de la zone UC (article UC6).

3- En secteur 1Aud :

3.1- Les constructions devront être implantées à une distance de 40 m par rapport à l'emprise foncière de la RD 902.

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

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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1- En secteurs 1AUa , 1AUd et 1AUf :

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.

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- En secteur 1AUb :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles de la zone UC (article UC7).

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

Les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent respecter une distance (d) définie par rapport à la hauteur (h) de l'édifice le plus haut telle que d > h- 2 m, à l'exception des constructions implantées de part et d'autre des voies d'accès ou des cheminements desservant l'opération, ainsi que celles implantées en zone 1AUb.

Dans ces derniers cas, l'espace entre ces constructions devra être suffisant pour permettre de bonnes conditions d'éclairement et de vues, 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.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1- En secteurs 1AUa, 1AUd et 1Auf Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

2- En secteur 1AUb, le coefficient d'emprise au sol est de 30%.

3- Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol :

- Les piscines non couvertes
- Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée.
- Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur

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.

Les hauteurs définies ci-dessous incluent toutes les émergences techniques (cheminée….). Cependant, pour inclure ces émergences dans la hauteur exigée, des dépassements seront autorisés jusqu'à 1m maximum à condition de les inclure dans un volume fermé et intégré de façon harmonieuse à la construction.

2 - En secteur 1AUa

2.1- La hauteur des constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques structurantes ou par rapport au secteur 1AUd est limitée à 19 m sans dépasser 6 niveaux. Afin de ne pas avoir une volumétrie trop homogène, on cherchera à faire varier la hauteur des constructions d'une même unité foncière.

Par rapport à la route de Grenade (RD2), la bande des 20 m est calculée à partir d'une marge de recul par rapport à l'axe de la voie à double sens de 25 mètres à l'ouest et 35 mètres à l'est.

Sur l'îlot repéré sur le plan de zonage, la hauteur pourra être portée à 24 m sans dépasser 8 niveaux.

2.2- La hauteur des constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur par rapport à l'alignement des voies secondaires est limitée à 11 m

2.3- La hauteur des constructions implantées au-delà de la bande des 20m de largeur ainsi que par rapport aux autres voies ou emprises publiques est limitée à 9 m

Quand cela s'avèrera justifié par des considérations techniques liées au fonctionnement du bâtiment, cette règle pourra ne pas s'appliquer aux équipements publics et bâtiments d'intérêt collectif.

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

Lorsque 2 règles de hauteur sont différentes, il pourra être fait application de la plus grande hauteur à l'intérieur de la bande de 20 m afférente à la voie ou à l'emprise publique où la hauteur admise est supérieure.

2.5- 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.

3- En secteur 1AUf :

La hauteur des constructions est fixée à 24 m maximum sans dépasser 6 niveaux

4- En secteur 1AUb :

La hauteur des constructions est fixée à 7 m maximum.

5- En secteur 1Aud :

La hauteur des constructions est fixée à 15 m 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.
En secteur 1AUb, il est fait application des règles de l'article UC11 alinéa 2.

3- Toitures

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

3.2- Les toitures-terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées

3.3- Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…) sont admis à condition d'être intégrés dans un volume fermé et d'être traités avec un soin particulier.

Les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

4- Clôtures

4.1- Le long des voies et emprises publiques

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

4.1.2- La hauteur des clôtures se mesure par rapport à l'espace public existant ou projeté. 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 (entre parcelles privatives ou par rapport aux venelles), la hauteur des clôtures est limitée à 2m. Dans le cas d'un grillage, elle doit être doublée 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 et pour les activités en secteur 1AUf. 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 paraboliques individuelles 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 indispensable 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 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 SHON ou aux extensions entraînant la création de moins de 100 m² SHON, sans création de logement nouveau dans les deux cas.
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 de la ligne E de 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 privée, déjà réalisée ou en projet, à la 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 SHON 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 plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum d'1,5 place par logement.

Pour les résidences étudiantes ou de tourisme, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de plancher hors oeuvre nette.

Pour les opérations conduisant à la création de plus de 1000 m² SHON 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 couverte (garages individuels, parking 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

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface hors œuvre nette, dont à minima 60% couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées) en secteur 1AUf et 100 % en secteur 1AUa.

7.3- Commerces

Pour une activité de moins de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente.

Pour une activité de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente.

Pour un restaurant seul, une place de stationnement pour 10 m2 de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la salle de restaurant.

Dans tous les cas, les places de stationnement seront couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées) à hauteur de 60% minimum en secteur 1AUf et 100 % en 1AUa.

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 SHON des locaux commerciaux à hauteur d'une place pour 20 m² de SHON.

7.4- Artisanat

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public.. etc.) et de la localisation de l'établissement.
A minima 60% des places doivent être couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées) en secteur 1AUf et 100 % en secteur 1AUa.

7.5- Industrie et entrepôts

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public.. etc.) et de la localisation de l'établissement.

7.6- Hébergement hôteliers

Il est exigé pour un hôtel, hôtel-restaurant, 0,8 place de stationnement par chambre. Dans tous les cas, 60% au moins des aires de stationnement seront couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées) en secteur 1AUf et 100 % en secteur 1AUa.

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 SHON.

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.

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 plan de zonage.

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 alignements 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.

En secteur 1AUf, cette obligation peut être remplacée par un traitement paysager approprié de ces aires de stationnement : treilles ou pergola végétalisées, haies libres…etc.

2.4- Espaces libres et espaces verts à créer

2.4.1- En secteurs 1Aua, 1AUb et 1Auf :

A 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.

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 1AU14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

1- En secteurs 1Aua, 1AUd et 1Auf, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 pour chaque secteur.

2- En secteur 1AUb, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
DESTINEES AUX ACTIVITES AERONAUTIQUES

Zone 3 AU

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

- 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 pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

- Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics : ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

La zone 3 AU, d'environ 150 hectares est située dans le prolongement du site aéroportuaire de Toulouse Blagnac et est destinée principalement à l'accueil d'activités industrielles liées à la production à l'exploitation et à la maintenance aéronautiques. Toutefois, elle pourra également accueillir toutes les activités complémentaires et nécessaires au bon fonctionnement et à l'exploitation de la zone. Les bâtiments de grande hauteur de la ZAC Aéroconstellation y seront autorisés, de même que les aires de circulation et de stationnement pour avions qui sont reportées sur le plan de zonage à titre d'information. Cependant, l'ensemble des dispositions du présent règlement s'y applique.

Elle comporte un secteur 3 AUa dont la vocation est identique, mais qui est destiné à assurer, à l'Est de l'opération côté R.D. 902, une transition entre les quartiers de la Z.A.C. de Grand Noble ou de la future Z.A.C. Andromède et les installations industrielles de grande hauteur de la ZAC Aéroconstellation. La hauteur des bâtiments y sera donc limitée. L'implantation des services et équipements communs à la zone y sera favorisée.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :

- de conforter le rôle de l'activité aéronautique sur le secteur nord ouest de l'agglomération toulousaine en constituant un pôle aéronautique de dimension internationale.

- d'intégrer ces développements dans une perspective de préservation du cadre de vie et de l'environnement.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE 3AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations de toute nature à l'exception :

- des constructions à usage de bureaux, industrie, entrepôt, hébergement hôtelier, commerces et artisanat destinées à l'activité aéronautique (production, maintenance, exploitation) ou au fonctionnement de l'aéroport de Toulouse-Blagnac (notamment : pistes, fret, maintenance, services, bâtiments assistants).

- des constructions et installations complémentaires et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des activités industrielles de la zone (équipements techniques, bassins de rétention, poste de garde, équipements techniques de surveillance, restaurant, centre de symposium, de formation, de soin, logements de fonction, équipements hôteliers, para-hôteliers, bureaux et services…).

- des constructions à usage d'équipements collectifs, étant précisé que sous les courbes de bruit A et B ils ne sont admis que s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique.

- des installations classées

- des affouillements et exhaussements de sols conformément à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

2- Les constructions autorisées situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU ou concernées par les courbes de bruit de l'aéroport, devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, définies par la réglementation en vigueur.

3- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur.

4- Les constructions ou installations concernées par les zones de danger liées aux installations classées pour la protection de l'environnement autorisées et représentées en annexe du PLU ne pourront être admises qu'après avis de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche, et de l'Environnement (DRIRE).

5- Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

ARTICLE 3AU 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Principe

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

2- Accès

2.1- Pour pouvoir être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée.

2.2- Les caractéristiques des accès des véhicules doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation.
Ils doivent, notamment, toujours être le plus éloigné possible des carrefours.
Leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible (soit un accès).
Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important ou le plus contraignant peut être interdit.

2.3- Les accès privatifs à la RD1 devront être limités en nombre.

3- Voirie

3.1- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance du trafic qu'elles supportent, des opérations qu'elles desservent et aménagées en conséquence.

3.2- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de telle sorte que tout véhicule lourd puisse faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE 3AU 4- CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- Principe

Toute occupation ou utilisation du sol admise doit satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires 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 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles 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 et le Service des Eaux.

3- Réseau d'assainissement

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

3.1- Eaux usées

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

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

3.2- Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement de la Direction assainissement du Grand Toulouse.

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 la Direction assainissement et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

5- Réseaux divers

5.1- Les lignes de télécommunication, de gaz et de distribution d'énergie doivent être souterraines.

5.2- L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de postes de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R 332.16 du Code de l'Urbanisme.

5.3- Si les locaux techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement de la zone ou à la distribution d'énergie ne peuvent être intégrés à une construction, ils doivent l'être à la composition générale du plan de masse, comme une construction indépendante soumise à toutes les dispositions du présent règlement.

6- Collecte des déchets urbains

Des aménagements conformes à la réglementation en vigueur doivent être prévus pour assurer la collecte et le stockage provisoire des déchets.

ARTICLE 3AU 5- SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
- 100 mètres de l'axe de la R.D. 902
- 75 mètres de l'axe de la R.D. 1

Toutefois, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et bâtiments nécessaires à l'accueil, la surveillance ou à la sécurité pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de ces voies.

2- Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des autres voies privées et emprises publiques.

ARTICLE 3AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 3AU 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës, implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière doivent l'être de telle façon qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité… etc., et que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre leur entretien ainsi que celui de leurs abords et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

ARTICLE 3AU 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 3AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée uniquement par les servitudes aéronautiques et radioélectriques de l'aéroport Toulouse-Blagnac sauf dans le secteur 3 AUa dans lequel la hauteur des constructions ne peut excéder 35 mètres.

Au-dessus de cette hauteur peuvent être autorisés des dépassements de hauteur pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE 3AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Dispositions générales

Pour être autorisé, tout projet doit garantir la recherche d'une très grande qualité architecturale au travers de la cohérence des différentes constructions entre elles, de l'harmonie des styles, des formes, des volumes, des proportions, des matériaux et des couleurs, compte tenu de la nature de la zone et de son potentiel exceptionnel d'image,

Les façades des bâtiments visibles depuis la R.D. 1 et la R.D. 902 devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Il sera recherché un effet « d'entrée de ville » qui s'appuiera sur l'homogénéité des volumes en mettant en valeur des rythmes, des matériaux et des couleurs, etc.

2- Façades et murs extérieurs

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.

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 ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

4- Gaines et conduits

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gaines et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

5- Clôtures

Elles doivent être simples d'aspect, en harmonie avec les constructions existantes et de préférence intégrées dans un traitement paysager.

Elles n'excéderont pas 3 mètres, sauf en cas de mesure spéciale nécessaire à la sécurité d'un établissement industriel.

6- Voies privées

Elles doivent être traitées avec le même soin que les voies publiques de la zone.

7- Aires de stationnement

Il convient de rechercher tout aménagement paysager capable d'atténuer leur caractère utilitaire. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, portiques, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments d'accompagnement et masquer les voitures aux vues latérales et plongeantes). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

8- Enseignes et préenseignes

Elles doivent s'intégrer harmonieusement aux éléments de construction et au site concerné et doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

9- Eclairage

La hauteur et l'intensité des appareils d'éclairage devront se conformer à la réglementation en vigueur aux abords des aérodromes. Un soin particulier devra être porté à la recherche d'ambiance lumineuse nocturne en façade de la R.D. 902 et de la R.D. 1.

10- Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Les réservoirs seront de préférence enterrés. Dans le cas contraire, ils devront être dérobés à la vue, d'autant plus s'ils sont visibles depuis la voie publique, entourés de haies vives ou d'un parement d'aspect soigné d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

ARTICLE 3AU 12- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation de locaux.

2- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Toutefois, en raison des caractéristiques de la ZAC Aéroconstellation et notamment de la présence d'une zone sécurisée liée à l'implantation des industries aéronautiques, les places de stationnement peuvent être réalisées en dehors de l'unité foncière. Dans ce cas, les emplacements réalisés (ou réalisés et pouvant être affecté au projet) sur une autre unité foncière devront être clairement affectés au projet objet de la demande de permis de construire.

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

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

4.1- Habitat (logements de fonction)

Il est exigé deux places de stationnement par tranche de 200 m² SHON, dont une couverte.

4.2- Bureaux et commerces

Il est exigé une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

4.3- Industrie et entrepôt

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc) et de la localisation de l'établissement.

4.4- Hébergement hôtelier

Il est exigé 0,8 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

5- Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

ARTICLE 3AU 13- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES 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 plan de zonage.

2- Les espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de stockage d'eau de pluie, d'aire de stationnement et de voies de circulation doivent être engazonnés.

3- Les plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées de véhicules légers doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

4- Plantations d'alignements le long des voies de circulation

Des plantations d'alignements sont recommandées le long des voies de circulation.

ARTICLE 3AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
DESTINEES AU TRAITEMENT PAYSAGER EN BORDURE DE LA RD 902

Zone 4 AU

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

- Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics : ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

La zone 4AU *(14 hectares environ) est destinée à accueillir des espaces verts et les traitements paysagers, de protection et de mise en valeur des abords de la R.D. 902 et d'une partie de la R.D. 1 ainsi que les infrastructures de transport, notamment l'accès Nord à l'aéroport de Blagnac et la déviation partielle de la R.D. 1.*

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels de permettre l'intégration de l'opération de ZAC Aéroconstellation dans le respect de l'environnement et du cadre de vie.

ARTICLE 4AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les dépôts et stockages de quelque nature qu'ils soient

2- Toute occupation ou utilisation du sol autres que :

- les aménagements liés à la surveillance, à la sécurité
- les dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des activités de la ZAC Aéroconstellation (réseaux divers, bassins de rétention ou de stockage...)
- les affouillements et exhaussements de sol conformément à l'article R 442-2 alinéa c du code de l'urbanisme
- les aires de stationnement

ARTICLE 4AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

ARTICLE 4AU 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Dispositions générales

Les caractéristiques des voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite.

2- Accès

Néant.

3- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à la nature des usages qu'elles supportent.

ARTICLE 4AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- Assainissement : eaux pluviales

Les aménagements de toute nature doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Toute disposition doit être prise pour que le traitement des eaux pluviales en provenance des aires de stationnement soit assuré avant rejet.

2- Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de gaz et de distribution d'énergie électrique doivent être souterraines.

ARTICLE 4AU 5- SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

ARTICLE 4AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 4AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 4AU 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 4AU 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 4AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE 4AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Clôtures

La clôture sera grillagée et sa hauteur limitée à 3 mètres.

Dans les vues depuis la R.D. 902, il sera recherché un masque de la clôture par un modelé de sol ou de la végétation.

2- Modelé de sol

Cette zone comportera des modelés de sol destinés à masquer voiries et parkings dans les vues depuis la R.D. 902.

3- Stationnement

Les aires de stationnement seront implantées et traitées de manière à atténuer leur caractère utilitaire et leur impact visuel.

ARTICLE 4AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 4AU 13- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1- Espaces libres et espaces verts à créer

- Entrée principale de l'opération

Cette entrée devra être un élément de signal et de repère. L'ensemble sera particulièrement soigné. Un mail d'arbres à haute tige sur gazon, d'une hauteur d'au moins 4 mètres à la plantation, constitué d'essences à pousse rapide et pérenne (telles que érables, tilleuls, platanes...), mettra en valeur l'axe de l'entrée. Cette trame végétale permettra d'intégrer les accès piétons et cyclables, la voie d'accès à la base de loisirs de Pinot et les parkings visiteurs.

- Partie intermédiaire le long de la RD 902

Son aménagement paysager fera une large part à des plantations modulées pour créer des échappées visuelles. Elles seront issues de la flore locale de type chênes en taillis ou en futaie jardinée. Pour des raisons de sécurité, le volume du feuillage devra être éloigné de
4 mètres minimum de la clôture de la ZAC. L'ensemble des espaces devra être engazonné. Cette zone comportera allées piétonnes et pistes cyclables qui seront accompagnées d'un paysage à leur échelle : petits arbres exploitant couleurs et senteurs (acer ginnala, lagerstroémia indica, crataegus, morus...). L'aménagement devra mettre en valeur les bâtiments et masquer les zones de parking du site industriel. Le modelé de sol sera accompagné de bosquets de chênes.

- Entrée sud de la ZAC depuis la RD1

La surface de la zone verte sera constituée de plantations arbustives d'essences persistantes. Un double alignement de conifères constituant un signal encadrera le giratoire de la RD1 et se prolongera, d'une part, jusque dans la ZAC et d'autre part, le long de l'emprise départementale. Le traitement du giratoire devra offrir une continuité visuelle avec les espaces latéraux et participer au repérage et à la mise en valeur de l'entrée.

2 - Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées de véhicules terrestres doivent comporter au moins un arbre de haute tige faisant ombrage pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

3- Plantations pour constituer des échappées visuelles en direction du site industriel de la ZAC Aéroconstellation.

Les espaces libres en bordure de la RD 902 devront faire l'objet d'un traitement paysager dont l'objectif est de :

- constituer un premier plan de qualité en bordure des R.D. 902 et R.D. 1 (partiellement),
- masquer les vues sur les aménagements tels que voiries et stationnement,
- valoriser des échappées visuelles en direction de la Z.A.C.,
- participer à la mise en scène des entrées au site industriel.

ARTICLE 4AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Zone A

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

- 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 pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure (poste transformateurs, ouvrages techniques liés au tramway, poste de refoulement, de pompage, local ordures ménagères…..etc) **nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 135 hectares et concerne des terrains agricoles situés en bordure de la Garonne au Nord-Est de la commune.

Dotées d'une bonne valeur agricole, ces terres permettent une activité maraîchère dynamique et pérenne.

Cette zone est entièrement concernée par le risque inondation des crues de la Garonne mentionné sur le plan de zonage.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de protéger et de permettre un développement maîtrisé de l'activité agricole du site, et par conséquent de pouvoir autoriser les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ou à la vie de la zone.

- en raison du risque inondation, de limiter les nouvelles constructions autorisées à celles liées à l'activité agricole et en les soumettant à des dispositions particulières. Les présentes règles reprennent celles du règlement du PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) tout en étant plus restrictives sur certains points.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

Il est rappelé que toute division de terrain est soumise à Déclaration Préalable en application de la délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2007.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage

2- Les carrières

3- Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes 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

4- Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

5- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles

6-Tout changement de destination des bâtiments agricoles en application de l'article R 123.7 du code de l'urbanisme

7- Toutes constructions ou installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole soumises à conditions particulières dans l'article A2

8- Toute construction, aménagement ayant pour effet d'augmenter la population soumise au risque inondation par création de logement nouveau ou supplémentaire ou d'hébergement temporaire ou permanent

9- Les sous sols et les clôtures pleines

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

1- Sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs et de prendre les dispositions appropriées aux risques éventuellement créés par ces travaux :

- Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris les ouvrages et travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux

- La restauration des bâtiments existants à condition de répondre aux prescriptions et obligations relatives au risque inondation et notamment de ne pas aggraver le risque, de ne pas exposer une population supplémentaire au risque, d'aménager un niveau refuge d'au moins 20 m² au dessus des plus hautes eaux connues et de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.

2- Constructions à usage agricole ou nécessaires à l'exploitation agricole

2.1- Constructions à usage d'habitation existantes et nécessaires à l'activité agricole :

2.1.1- Les aménagements, les surélévations des constructions existantes à condition, qu'il y ait un niveau refuge d'au moins 20 m² au dessus des plus hautes eaux connues

2.1.2- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition d'être attenantes au bâtiment principal, limitées 20m² d'emprise au sol au maximum et qu'il existe un niveau refuge d'au moins 20 m² au dessus des plus hautes eaux connues ou à défaut que le premier plancher de l'extension soit situé au dessus de ces plus hautes eaux connues.

2.1.3- Les constructions qui ne gênent pas le libre écoulement des eaux en cas de crue (constructions ouvertes de type auvent, toiture sur poteaux....).

2.1.4- La reconstruction de toute construction détruite par un sinistre autre que l'inondation à condition de reconstruire au dessus de la côte des plus hautes eaux connues, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure et dans le sens de l'écoulement des eaux.

2.2- Constructions à usage agricole

2.2.1- Les constructions qui ne gênent pas le libre écoulement des eaux en cas de crue (constructions ouvertes de type auvent, toiture sur poteaux....).

2.2.2- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition :
- d'être attenantes au bâtiment principal,
- que les équipements sensibles et les produits polluants soient situés au dessus de la côte des plus hautes eaux connues ou que les équipements sensibles soient protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité,
- que l'extension soit limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans la limite du tiers de la superficie de la parcelle,
- qu'elle soit implantée dans l'ombre hydraulique de ce dernier.

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

3.1- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs et de prendre les dispositions appropriées aux risques éventuellement créés par ces travaux.

3.2- Les jardins familiaux et les constructions qui y sont liées à condition que soient réalisés un plan de masse et un règlement spécifique et que l'emprise au sol soit limitée à 6 m² par parcelle d'usage.

ARTICLE A 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

1.1- Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du code civil).

1.2- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront pas être inférieur à 3 mètres. Enfin, le nombre de ces accès doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible, soit un accès.

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

2- Voirie

2.1- Les caractéristiques (dimensions, forme ...) : ces voies doivent être 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.

2.2- Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4- CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- Principe

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

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

3 - Réseau d'assainissement

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

3.1- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement de la Direction assainissement du Grand Toulouse. En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement non collectif devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols.

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 non 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.

3.2 - Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement de la Direction assainissement du Grand Toulouse.

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.

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

4- Réseaux divers

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 aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

5- Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE A 5- SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Elles 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.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publiques hors voirie.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

- Elles ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée

- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1- Toute extension ou surélévation de 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 nouvelle destinée à un usage autre que celui d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 mètres.

3- Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 mètre.

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

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 espace 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 (à l'exception des piscines non couvertes).

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux 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..

2- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (cas des extensions ou surélévations) ne peut excéder 7 mètres.

3- La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à un autre usage que l'habitation ne peut excéder 12 mètres.

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

1- Conditions générales

Tout projet doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de sécurité, 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.
- Le maintien d'une certaine unité de style, de volume, proportions de matériaux, de couleurs ...

2- Façades

2.1- Enduits et matériaux

Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

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

Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appui de baie en pierre....) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Sans contredire l'alinéa 1 précédent, le bois peut être utilisé comme matériau de construction

2.2- Volets, portes et menuiseries

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

3- Toitures

3.1- Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2- D'autres types de toitures pouvant induire des pentes différentes pourront être accordées :
- si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires,…) si l'intérêt architectural du projet le permet

3.3- Les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

4- Clôtures

Les clôtures doivent être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue, ni retenir les corps flottants. Elles devront être ajourées, d'une hauteur limitée à 1,50m et ne pourront comporter qu'un soubassement d'une hauteur limitée à 0.40m.

5- Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces 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.

6- 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. 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.

7- Publicités, enseignes, préenseignes

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

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

1- Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements de destination de locaux.

2- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies.

3- Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A 13- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme, en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés délimités sur le plan de zonage.

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.

2.2- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

- 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 pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure (poste transformateurs, ouvrages techniques liés au tramway, poste de refoulement, de pompage, local ordures ménagères…..etc) **nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 140 hectares et regroupe des terrains qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment au point de vue esthétique ou écologique.

Elle recouvre en premier lieu les espaces naturels qui bordent la Garonne et qui comportent une végétation remarquable (ripisylve),ainsi que la zone des quinze sols et ses lacs. Elle concerne également les espaces qui bordent le Touch. Cette zone est entièrement soumise au risque inondation qui est repéré sur le plan de zonage.

Elle comporte un secteur spécifique Na qui correspond à la zone naturelle des quinze sols accueillant certaines activités de sports, de loisirs et les équipements publics ou d'intérêt collectif qui y sont liés (aéromodélisme, ball trap, piste de 4X4.....).

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :

- En ce qui concerne cette zone, les dispositions applicables répondent à un principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées.
- S'agissant du secteur Na, il convient de favoriser sa valorisation et son aménagement paysager et d'autoriser les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la vie et à la gestion de cette partie de la zone des quinze sols qui pourra accueillir en outre un équipement permettant le tri et la valorisation des déchets verts en respectant les contraintes relatives au risque inondation présent dans le secteur des quinze sols.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage.

2- Dans le secteur soumis au risque inondation toute construction ou utilisation du sol autres que celles autorisées par le de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

3- Toutes constructions, installations ou utilisation du sol incompatibles avec les arrêtés de protection des biotopes définis en annexe du PLU.

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

1- Toutes constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires à la mise en valeur du milieu et des ressources naturelles et qu'elles soient compatibles avec le risque inondation.

2- Dans le secteur soumis au risque inondation les constructions ou utilisations du sol sont autorisées selon les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

ARTICLE N 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

1.1- Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du code civil).

1.2- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront pas être inférieur à 3 mètres. Enfin, le nombre de ces accès doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible.

2- Voirie

2.1- Les caractéristiques (dimensions, forme ...) : ces voies doivent être 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.

2.2- Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4- CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- Dispositions 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

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

3- Réseau d'assainissement

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

3.1- Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

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 de la Direction assainissement du Grand Toulouse. En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement non collectif devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols.

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.

3.2- Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement de la Direction assainissement du Grand Toulouse.

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.

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

4- Réseaux divers

4.2- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

4.2- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

5- Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE N 5- SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publiques hors voirie.

Toute construction doit être implantée à 6 m au moins de la limite d'emprise des autres 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 de l'unité foncière au moins égale à 6 m à l'exception des piscines non couvertes qui seront implantées à une distance minimum de 1,50 m.

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

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 espace 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 (à l'exception des piscines non couvertes).

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux 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..

2- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 13 mètres pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, et 7 mètres pour les autres constructions.

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

1- Conditions générales

1.1- Tout projet doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de sécurité, 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.
- Le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, proportions de matériaux, de couleurs...

1.2- Il sera donc tenu le plus grand compte de l'intégration de tout projet dans son environnement immédiat ; il en sera ainsi de l'intégration des annexes aux volumes des constructions principales.

2- Façades

2.1- Enduits et matériaux

Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

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

Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appui de baie en pierre....) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

2.2- Volets, portes et menuiseries

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

3- Toitures

3.1- Les toitures en terrasse ou à faible pente sont autorisées dans la mesure où elles ne nuisent pas au caractère des constructions, lieux ou paysages avoisinants. A proximité du centre historique, les matériaux de couverture seront de préférence la tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite à grandes ondes.

3.2- Dans le cas de toitures traditionnelles, la pente sera comprise entre 25 % et 35 %. Une pente et des matériaux différents peuvent être autorisés dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de vérandas.

3.3- Les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

4- Clôtures

Les clôtures doivent être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue, ni retenir les corps flottants. Elles devront être ajourées, d'une hauteur limitée à 1,50 m et ne pourront comporter qu'un soubassement d'une hauteur limitée à 0.40m.

5- Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces 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.

6- 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 et de superstructure. 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.

7- Publicités, enseignes, préenseignes

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

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

1- Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements de destination de locaux.

2- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies.

3- Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE N 13- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme, en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés délimités sur le plan de zonage.

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.

2.2- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

2.3- A l'occasion de tout projet des plantations et des aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ANNEXES

1° Lexique

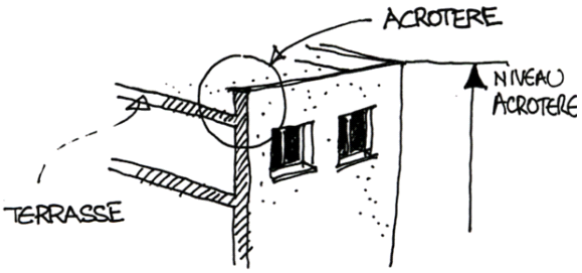
2° Liste des éléments de patrimoine bâti de caractère

3° Prescriptions d'urbanisme et d'architecture autour de la place de la révolution française

LEXIQUE

La définition des termes ainsi que les croquis qui suivent sont destinés à faciliter la lecture du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Acrotère :
Partie supérieure d'un mur réalisé dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.



Artisan / Artisanat
L'artisanat est une technique de production manuelle ou de petite envergure. L'artisan est donc entendu comme la personne qui fait un travail manuel, qui exerce une technique traditionnelle à son propre compte aidée souvent de sa famille et d'apprentis. Cette acceptation est différente du statut d'artisan donné par la Loi.

Alignement :
L'alignement est la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines (une obligation d'implantation à l'alignement des voies peut être imposée, notamment en centre ancien (Ex. art UA6, alinéa 1). Dans une acceptation plus large, l'alignement de façades, perspectives visuelles par exemple). Il peut être préservé pour des raisons architecturales notamment (Ex. art UA6, alinéa 4.5).

Chien assis :
Petite lucarne en charpente.

Coefficient d'emprise au sol :
Coefficient qui, multiplié par la surface de l'unité foncière, détermine la surface maximale de plancher au sol susceptible d'être édifiée.

Coefficient d'occupation des sols :
Coefficient qui, multiplié par la surface de l'unité foncière détermine la surface hors nette maximale (S.H.O.N. Cf. définition ci-après) susceptible d'être édifiée.

Construction :
Ce terme, au regard notamment des dispositions du code de l'urbanisme (art. L421.1) est pris dans une acceptation très large et recouvre non seulement toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, mais aussi les installations, « outillages », ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb.

Dent creuse :
La dent creuse est une unité foncière (ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire) non bâtie, entourée de parcelles bâties ou de voirie(s) existante(s). Il y a également dent creuse lorsqu'elle est entourée de parcelles bâties et située en limite d'une zone inconstructible (zone agricole, zone naturelle, espace boisé classé…).

La date à prendre en compte pour l'application de ces règles est la date de prescription du PPRi (5 mai 2000).

Une seule construction peut être autorisée sur cette unité foncière ce qui exclut la possibilité de construire sur des parcelles créées ou divisées postérieurement à la date de prescription du PPRi.
Seule une construction individuelle à usage d'habitation est acceptée dans une dent creuse étant précisé qu'un seul logement pourra être autorisé par dent creuse.

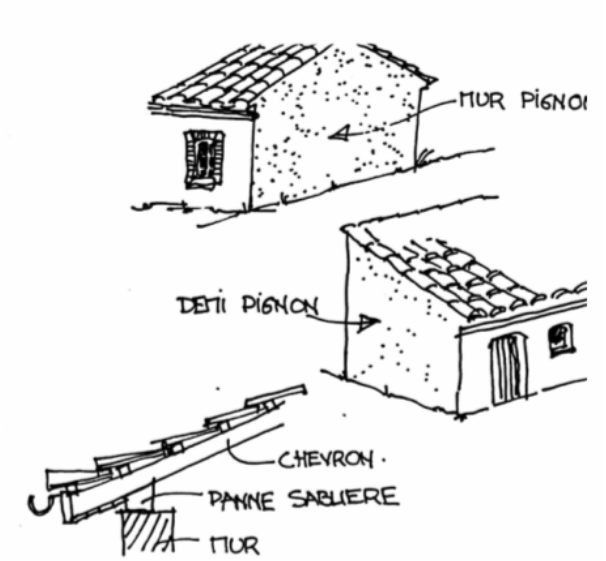
Les illustrations graphiques des cas constitutifs ou non constitutifs de dents creuses figurent dans le PPRi, annexe 5.b.3 du PLU.

Espaces boisés classés :
Bois, forêt, parc, arbres même isolés, haies, plantations d'alignement à conserver, protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, etc…. (art. L130.1 du code de l'urbanisme).

Limite séparative : limite de propriété

Pignon :
Partie supérieure (en général triangulaire) d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes (pièces de bois ou de métal triangulées supportant les versants d'une toiture) et portant les versants du toit.

Sablière :
Pièce de charpente posée horizontalement sur un mur, dans le même plan que celui-ci, et recevant le bas des chevrons de la toiture.



Surface hors œuvre brute (S.H.O.B. art R112-2 du code de l'urbanisme) :
La S.H.O.B. d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau. Il convient de préciser que tous les planchers doivent être pris en compte (Cf. définition de la SHON).

Surface hors œuvre nette (S.H.O.N. art R112-2 du code de l'urbanisme) :
La SHON d'une construction est égale à la SHOB de cette construction après déduction :

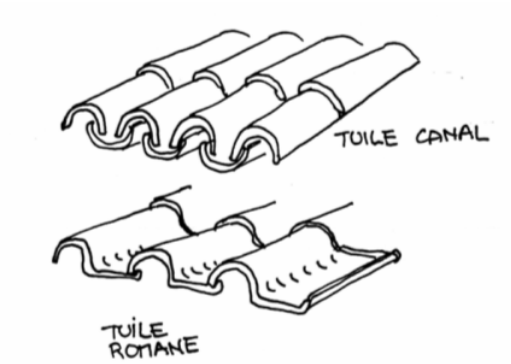
- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous sols non aménageables (c'est-à-dire dont la hauteur est inférieure à 1,80 m).
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, balcons, loggias ainsi que toute surface non close située au rez de chaussée.
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter à la circulaire du 12 novembre 1990 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher hors œuvre des constructions.

Tuiles

canals et dérivés

romanes



Unité foncière :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision formant ainsi un terrain indépendant.

IDENTIFICATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DES SECTEURS

"A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR POUR DES MOTIFS D'ORDRE ESTHETIQUE, HISTORIQUE ET POUVANT FAIRE L'OBJET DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LEUR PROTECTION".

ARTICLE L. 123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

I) Le secteur du CENTRE HISTORIQUE

Ce secteur regroupe l'essentiel du patrimoine architectural et immobilier de la commune. Il constitue l'identité du noyau villageois traditionnel et doit être, à ce titre, protégé ou mis en valeur. Il est caractérisé par un bâti continu et aligné par rapport aux rues du secteur UAa et à la rue Pasteur.

II) Immeubles isolés présentant un intérêt architectural et patrimonial important pour la commune :

1° SECTEUR RUE DES RAMIERS / CHEMIN BARRIEU

Immeuble situé au numéro 26 Chemin des Ramiers (Cadastre : AV 153)
Immeuble situé au numéro 6 et 8 rue Pecette (Cadastre : AV 122, 118)
Immeubles situés aux numéros 19, 26 et 32 Chemin Barrieu (Cadastre : AW 22, AV 11, et AV 9)

2° SECTEUR DE LA RUE SAINT EXUPERE

Immeubles situés aux numéros 13, 17 et 19 (Cadastre : AV 224, 228, 229)

3° SECTEUR DE LA RUE CARRIERE

Immeubles situés aux numéros 6, 13, 14, 20 et 29 (Cadastre : AW 473, 130, 103, 496, 172)

4° SECTEUR DE LA RUE SARRAZINIERE ET DE LA RUE DE BUCHES

Immeubles situés aux numéros 6 et 8 rue Sarrazinière (Cadastre : AV 283, AW 108)
Immeubles situés aux numéros 2, 12, 22 et 38-40 de la rue de Bûches (Cadastre : AW 492, 125, 142, 203 et 204)

5° SECTEUR DE LA RUE MALARD ET DE LA RUE DES MINES

Immeubles situés aux numéros 17, 24, 26, 27 et 30 rue Malard (Cadastre : AX 405 et 407, 221, 218, 418, et AX 214)
Immeubles situés aux numéros 3, 5, 6 et 20 rue des Mines (Cadastre AX 32, 31, 34, AX 40 et 41)

6° SECTEUR DE LA ROUTE DE GRENADE, CHEMIN BELISAIRE et VIEUX CHEM. DE GRENADE

Immeuble situé 2 avenue de Cornebarrieu (Cadastre BM 124)
Immeubles situés aux numéros 8, 10, 11 et 13 chemin Bélisaire (Cadastre BL 162, 36, BK 144, 143)
Immeubles situés aux numéros 2, 15, 20 et 29 vx chemin de grenade (Cadastre AW 213, 458, 508, 232)
Ancienne gare de Blagnac (Cadastre BI 392)

7° SECTEUR DE LA RUE DU DOCTEUR GUIMBAUD / AVENUE DU G^{al} COMPANS

Immeubles situés aux numéros 11 et 25 de la rue du Doc. Guimbaud (Cadastre AX 174 et AX 165)
Immeuble situé au numéro 8 de la rue de Fonsorbes (Cadastre AX 112)
Immeuble situé au numéro 1 de la rue des Sœurs (Cadastre AX 311)
Immeuble situé au numéro27 bis de l'avenue du Gal Compans (Cadastre BA 125)

8° SECTEUR DU PLAN DU PORT

Immeubles situés au numéro 1 avenue du général Compans (Cadastre BA 234)
Immeubles situés au numéro 31 avenue de Purpan (Cadastre BB 52 et 53)
Immeuble situé au numéro 21 avenue Lucien servanty (Cadastre BB 11)
Immeuble situé au numéro 1 avenue de Purpan (Cadastre BB21)

9° AUTRES EDIFICES REMARQUABLES

- Le monastère des Dominicaines : avenue du gal Compans (Cadastre AZ 14)
- La ferme de Pinot : zone de loisir de Pinot (Cadastre AB 2)
- L'ancienne briquetterie : (Cadastre BL 37)
- Le château d'Uzou : (Cadastre AS 46)
- Le corps de ferme et le pigeonnier situé dans (Cadastre AD 7 et 6)
l'actuelle zone maraîchère au nord de la commune
- La ferme Ferrie : (Cadastre BX 173)
- La demeure du Ferradou : (Cadastre AP 25)

III) Immeubles faisant partie d'un alignement bâti formant un élément du paysage urbain traditionnel de la commune

Ces immeubles peuvent ne pas présentés intrinsèquement un intérêt architectural important, mais il font partie d'un ensemble de constructions implantées le plus souvent perpendiculairement à la voie publique et sont dans tous les cas caractéristiques du passé rural de Blagnac. De ce fait, ces ensembles constituent un patrimoine qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur.

1° Alignement intéressant à préserver du N°13 au N°19 de la rue Saint Exupère.
(Cadastre : AV 224, 228, 229)

2° Alignement intéressant à préserver du N°6 au N°16 rue Carrière
(Cadastre AW 473,475, 104, 103, 100)

3° Alignement intéressant à préserver du N° 15 au N° 21 de la rue Carrière
(Cadastre AW 152, 153, 154, 157)

4° Alignement intéressant à préserver du N°26 au N°42 de la de Bûches
(Cadastre AW 203, 204, 468, 515, 199, 196, 198)

5° Alignement intéressant à préserver du N° 2 au N°14 rue Malard
(Cadastre AX 248, 247, 246, 243, 241, 236, 234, 233)

6° Alignement intéressant à préserver N° 17, 24, 26 et 30 rue Malard
(Cadastre AX 405 et 407, 221, 218, 214)

7° Alignement intéressant à préserver du N° 6 au N°16 rue des Mines
(Cadastre AX 34, 35, 36, 37)

8° Alignement intéressant à préserver N° 3, 5 et 6 Delpont
(Cadastre AX 484, 485 et 181)

Principes d'implantation des constructions autour de la place de la révolution

