le grand Toulouse
communauté urbaine



Colomiers

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM le 17 décembre 2004

3- REGLEMENT ECRIT

1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE
Approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 30 septembre 2010

COLOMIERS
Terre d'envol

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

PLU de COLOMIERS

REGLEMENT

Le territoire couvert par le présent PLU comporte 14 Zones et 16 Secteurs, dont :

7 Zones Urbaines :

- **la Zone UA**
- **la Zone UB, et les secteurs UB a et UBb**
- **la Zone UC, et le secteur UCa**
- **la Zone UD, et les secteurs UDa et UDb**
- **la Zone 1UE, et les secteurs 1UEa et 1UEb**
- **la Zone 2UE**
- **la Zone 3UE et le secteur 3UEa**

6 Zones d'Urbanisation Future :

- **la Zone AUB, et le secteur AUBa**
- **la Zone AUC**
- **la Zone AUD**
- **la Zone AUE1, et le secteur AUE1a**
- **la Zone AUE3, et les secteurs AUE3a, AUE3b, AUE3c et AUE3d**
- **la Zone AU0**

1 Zone Naturelle :

- **la Zone N, et les Secteurs NL, NLr et Nc**

Nota : Il est à plusieurs reprises fait référence, dans le présent document réglementaire, à des périmètres de ZAC existantes (Perget, Marots), ou de ZAC à créer (Ramassiers et Garroussal).

Ces périmètres de ZAC sont identifiés sur le Plan de Zonage, et intégrés dans les annexes du PLU (annexe 6-f).

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U) :

Zone UA

Zone UB

Zone UC

Zone UD

Zone 1UE

Zone 2UE

Zone 3UE

Zone UA

Dispositions Générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1 alinéa 7 du C.U. correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

5 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

6 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-421-3 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

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

8 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information).

9 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

10 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone UA

Caractère de la Zone

Elle recouvre une superficie d'environ 27,3 hectares et englobe la majorité du patrimoine immobilier le plus ancien de la commune, représenté par un ensemble homogène de qualité qui s'étend le long des rues Gilet de l'Eglise, du Prat et Rivals.

Cette zone présente :

- une diversité des fonctions d'habitat, de services et de commerces de proximité,
- un important niveau de services d'équipements socioculturels et une structure commerciale attractive,
- un bâti organisé en forme continue et à l'alignement des voies, en majorité sur deux niveaux et ponctué par des espaces verts et des places.

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

- de conforter la diversité des fonctions notamment celles de l'habitat et des activités commerciales,
- de renforcer les liaisons piétonnes entre le centre ancien et son environnement,
- de préserver, de mettre en valeur et permettre l'évolution du bâti du centre ancien.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les établissements industriels et d'entrepôts.

2 – Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

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

4 – Les parcs résidentiels de loisirs.

5 – L'ouverture de carrières.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, et compatibles avec la vocation de la zone.
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2 – Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3 – Les surfaces commerciales à condition de présenter une surface de vente de moins de 300 m².

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'un passage aménagé sur fond voisin.

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.

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 Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RD.63 et la RD.82.

2 – Voirie nouvelle

2.1 Les 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 5,5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. Le rayon de courbure moyen des voies ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres.

2.2 La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres et être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile ...

2.3 D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1 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 les quartiers...) et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

3 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal et d'Agglomération.

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés.

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

1 – Eau potable

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

1.2 Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 – Assainissement

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse (CAGT) donné en annexe.

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

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la CAGT.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe

2.3 Eaux pluviales

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

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité- Télécommunications

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

3.2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards..) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 – Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers pour les déchets urbains et les déchets recyclables ainsi qu'un local de stockage des Encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le SIVOM OUEST, gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux dispositions définies en annexe.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET

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

1 – Excepté les voies signalées à l'alinéa 2 ci-dessous, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies existantes ou projetées.
Toutefois, des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement défini ci-dessus peuvent être autorisés pour des raisons liées à la conception du paysage urbain.

2 – Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
- 6 mètres par rapport à l'alignement de la RD.82 et de la RD.63,
- 4 mètres par rapport à l'alignement de l'allée du Berry et de Bassac.

3 – Les piscines de plein air ne sont pas soumises à cet article.

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

1 – Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article UA 6, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque la largeur de l'unité foncière est supérieure à 20 mètres, les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative, à condition que l'espace non construit ait une largeur de façade sur rue de 8 mètres maximum.

2 – Au-delà de la bande de 15 mètres évoquée ci-dessus, toute construction doit être implantée :
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres,
- soit en limite séparative à condition que la hauteur projetée ne dépasse pas une hauteur de 3,20 mètres mesurée à la sablière par rapport au niveau du terrain le plus bas de part et d'autre de la limite séparative et ne crée pas un linéaire en limite séparative, de plus de 5 mètres par unité de construction.

Lorsqu'une construction existe sur le fonds voisin et est implanté sur une limité séparative, dans ce cas la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, sans toutefois dépasser la construction existante, ni aggraver le linéaire d'occupation de la limite séparative.

3 – Des adaptations aux dispositions des paragraphes 1 et 2 peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou des parcelles d'angle.

4 – A l'intérieur des marges de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

5 – Les piscines devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc …

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de limitation de l'emprise au sol à l'intérieur de la bande de 15 mètres mentionnée à l'article UA 7; sur la partie de l'unité foncière qui s'étend au-delà, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de la superficie de cette partie.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres comptés à la sablière ou à défaut au dernier plafond et à partir du sol naturel avant travaux, sans toutefois excéder 2 niveaux (R+1).

2 – Cet article ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements publics.

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

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village existant. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

De manière plus générale, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

1 – Couleurs et matériaux

1.1 Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette des couleurs établie par la commune.

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

2 – Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 – Toitures

3.1 Dans les cas de toitures traditionnelles, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal ou les tuiles de surface courbe. Leur pente doit être comprise entre 25 et 35 %.

3.2 Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4 – Clôtures

4.1 Les clôtures sur limites séparatives, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre éventuellement surmonté d'un grillage.

4.2 Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques doivent être au maximum d'une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées soit d'un mur plein recouvert d'un élément en terre cuite, soit d'un muret n'excédant pas 0,70 mètre surmonté d'un grillage ou d'une claustra en terre cuite

4.3 Cependant, sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.

4.4 Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit

Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

5 – Installations diverses

L'implantation des pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles, 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.

6 – Ordonnance architecturale

Le long de l'axe repéré sur le document graphique (plan de zonage) les prescriptions particulières suivantes sont imposées aux constructions nouvelles, aux travaux d'extension des constructions existantes et de réfection des façades :

- toiture des constructions à deux pentes,
- pente des toitures perpendiculaire à l'axe de la rue,
- la suppression d'éléments architecturaux tels corniches, encadrements des ouvertures et chaînages d'angles en briques est interdite. De plus, ces éléments s'ils existent seront mis à nu.
- les ouvrages en saillie (balcons, bow-windows, escaliers extérieurs, cheminées) sont interdits.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m2 des constructions existantes,

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

3 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

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

4.1 Habitations
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place et demie par logement.

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

4.3 Commerces
Il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente avec un minimum de deux places par commerce.
Cette mesure ne s'applique que dans les secteurs non desservis directement par les parkings publics ou privés existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.

4.4 Equipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

4.5 Etablissements scolaires
Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par classe, pour les établissements du 1er ou du 2ème degré.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

4.7 Pour les constructions et installations publiques
Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement
L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes

5 – Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain ou dans son environnement immédiat pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation, soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.
A défaut, le pétitionnaire sera tenu d'acquitter une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions des articles L-421-3 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Les aires de stationnement non couvertes
Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture et présenter un aménagement paysager (bandes boisées, haies, ...).

3 – Espaces libres et espaces verts à créer

3.1 Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface définie au-delà de la bande des 15 mètres doivent être traités en jardin planté et engazonné.

3.2 Dans les lotissements et groupes d'habitation, il doit être créé des espaces communs d'accompagnement à raison de 30 m² par lot ou logement. Ces espaces seront plantés de, au moins, 1 arbre pour 100 m² d'espaces verts créés.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Zone UB

Dispositions générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1 alinéa 7 du C.U. correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable ; les éléments de paysage délimités au plan graphique dans le secteur UB sont à protéger et à conserver conformément aux dispositions de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

5 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

6 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-421-3 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

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

8 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information).

9 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

10 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone UB

Caractère de la zone

En continuité du Centre ancien, cette Zone, constituée en majorité par les quartiers à dominante d'habitat collectif, s'étend sur une superficie d'environ 162 hectares et recouvre :

- une grande partie du quartier Plein Centre, constituée d'habitat, d'équipements, de commerces et de services,
- plusieurs îlots présentant un bâti en collectifs de grande hauteur, organisés en forme discontinue et localisés en majorité à proximité du centre,
- un secteur d'habitat de collectifs intermédiaires dans les centralités des ZAC du Perget, des Marots et de Maconnais-Espinglière.
- un habitat pavillonnaire de faible hauteur, localisé au sud de la RN 124, appelé à se densifier.

La Zone UB correspond à un quartier à dominante d'habitat collectif de grande hauteur, qui présente des formes discontinues pour les ensembles des années 60 et plus denses pour les collectifs récents autour de la mairie.
Le quartier Plein Centre présente une structure commerciale et des services importants et variés ainsi que des équipements majeurs de centralité, qui, associés à une desserte par la ligne C du métro constituent un fort potentiel de développement et de dynamisme pour le centre ville.
Une partie du secteur UB classé en SIP (Site d'Intérêt Paysager en milieu urbain) correspond à un quartier d'habitat comportant des espaces plantés et une grande qualité paysagère qu'il convient de protéger.

Deux sous-secteurs sont différenciés :

- **Le secteur UBa**, d'une superficie de 40,3 hectares, recouvre un secteur à dominante d'habitat collectif de hauteur intermédiaire.
  Dans certains quartiers, des équipements, des activités commerciales et des services se sont organisés en rez-de-chaussée des immeubles, constituant des petites centralités et des repères, notamment dans les ZAC.
- **Le secteur UBb**, d'une superficie de 19 hectares, recouvre essentiellement un secteur d'habitat pavillonnaire de faible hauteur, appelé à évoluer vers des formes plus denses.

Les dispositions réglementaires pour la Zone UB visent particulièrement :

- à conforter l'implantation et le développement de services, équipements publics et commerces dans les secteurs de centralité, tout en préservant la fonction résidentielle favorisée par la présence d'un réseau de transport en commun très complet (bus urbain, navette, métro),
- à préserver le caractère dense de la zone,
- à favoriser les liaisons piétonnières permettant de bien relier cette zone à son environnement,
- à permettre l'évolution des quartiers de logements collectifs et leur ouverture sur la ville, ainsi que celle des quartiers pavillonnaires vers des formes urbaines en cohérence avec le caractère de la zone,
- à protéger les éléments du paysage et les plantations remarquables existants.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les établissements industriels et d'entrepôts.

2 – Toute construction ou occupation du sol portant atteinte aux éléments du paysage dans le site d'intérêt paysager porté au plan de zonage.

3 – Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

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

5 – Les parcs résidentiels de loisirs.

6 – L'ouverture de carrières.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, et compatibles avec la vocation de la zone.

2 – Les installations commerciales, de services et artisanales nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, et à condition qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'immeuble.

3 – Dans le secteur identifié comme SIP (Site d'Intérêt Paysager en milieu urbain), les constructions et utilisations des sols, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage identifiés.

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 un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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.

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, ne pourra être autorisé.

1.4 Les caractéristiques (dimensions, formes...) de ces accès doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés en conséquence de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
Dans le cas de rampes d'accès sur une distance de 4 mètres minimum en retrait de l'alignement au débouché sur la voie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%.

1.5 Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que : la R.N. 124, la R.D. 82, la R.D. 24D, les boulevards Eugène Montel (R.D. 63), Emile Calvet, de Gascogne (R.D. 82d).
Dans les centralités (cœurs de quartiers) des ZAC du Perget et des Marots, les accès doivent toujours être le plus éloigné possible des carrefours.
De même 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 – <u>Voirie nouvelle</u>

2.1 Les voies publiques ou 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 double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. Le rayon de courbure moyen des voies ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres.

2.2 La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres et être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile,...

2.3 D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...) et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

3 – <u>Pistes cyclables et chemins piétonniers</u>

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal et d'Agglomération.
La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés.

<u>ARTICLE UB 4</u> – <u>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</u>

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

1 – <u>Eau potable</u>

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

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

2 – <u>Assainissement</u>

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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 du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

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

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3 Eaux pluviales

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

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité- Télécommunications

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

3.2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards..) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 – Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers pour les déchets urbains et les déchets recyclables ainsi qu'un local de stockage des Encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble, d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le SIVOM OUEST, gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux dispositions définies en annexe.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET

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

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

- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 124 avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.
- 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des boulevards et des routes départementales.

1.1 En UB et UB a

- De 0 à 6 mètres à partir de la limite d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

1.2 En UB b

- En limite du domaine public dans le cadre d'opérations nouvelles ou de renouvellement urbain,
- Soit en limite de domaine public, soit dans le prolongement du bâtiment existant lorsqu'il s'agit d'extensions.

1.3 Des décrochements ou des implantations différentes sont possibles dans le cas d'une opération d'ensemble ou 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 situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, services,…) pour assurer un bon ensoleillement, ou pour tenir compte de la présence d'arbres remarquables.

1.4 Par rapport aux cheminements piétons, à une distance minimale de :

- 3 mètres de ces limites d'emprise,
- ou sur la limite d'emprise si la construction n'excède pas 2,50 mètres à la sablière par rapport au terrain naturel, sans pouvoir créer un linéaire de façade, sur ces espaces, supérieur à 10 mètres.

2 – A l'intérieur de la marge de reculement, dans le cas où elle existe, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

3 – D'autres implantations sont admises :
Dans le cadre d'opérations d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse.

4 – Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- les bâtiments destinés à l'exploitation des transports en commun
- les piscines de plein-air

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

1 – En UB et UBa
Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des autres limites de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 – En UBb

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé, toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions sont autorisées sur limites séparatives, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière (ou à défaut au dernier plafond), non compris une tolérance de 1 mètre pour pignons, cheminées, etc..., ou si la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres mesurée au faîtage, lorsqu'il s'agit d'une toiture monopente. Dans ces deux cas, le linéaire ainsi créé en limite séparative ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

3 – En limite des Zones UC et UD, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 8 mètres.

4 – A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

5 – Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

5.1 Dans les opérations d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse.

5.2 Lorsqu'une construction existe sur le fonds voisin et est implantée sur une limite séparative, dans ce cas la construction projetée peut être édifiée sur la dite limite, sans toutefois dépasser la construction existante, ni aggraver le linéaire d'occupation de la limite séparative.
De plus quand deux propriétaires sont d'accord pour édifier sur leur limite séparative commune des bâtiments jointifs, l'implantation est possible sans limitation.

5.3 Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable, un recul supplémentaire pourra être exigé.

6 – Le bassin des piscines de plein air devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation :condition d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc...

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60%.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 – En UB, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres à la sablière ou à défaut au dernier plafond.

2 – En UBa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à la sablière ou à défaut au dernier plafond.

3 – En UBb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à la sablière ou à défaut au dernier plafond.

4 – Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les ouvrages et annexes techniques spéciales (antenne, paratonnerre, pylône, réservoir, ...) sous réserve du respect des servitudes radioélectriques et aéronautiques de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac.

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

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

1 – Couleurs - Matériaux

1.1 Sauf étude particulière de coloration, il doit être tenu compte des couleurs utilisées sur la commune.

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

2 – Façades

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

3 – Toitures

3.1 La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou les tuiles de surface courbe.

3.2 Les toitures en terrasse pourront être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire par leur matériau ou leur aspect, à l'homogénéité des toitures de la rue, de manière limitée et à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement bâti immédiat.

3.3 Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4 – Clôtures

4.1 Les clôtures sur limites séparatives, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'une clôture grillagée.

4.2 Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques doivent être au maximum d'une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées :
- soit d'un mur plein recouvert d'un élément en terre cuite,
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70 mètre surmonté d'un grillage ou d'un claustra en terre cuite.

4.3 Cependant, sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.

4.4 Des hauteurs supérieures sont autorisées en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique ainsi que le long du chemin de la Nasque et des Sévennes, si le mur constitue un écran antibruit, sans toutefois pouvoir excéder 2,00 mètres.

4.5 Dans tous les cas, les murs pleins devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

4.6 Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

5 – Installations diverses

L'implantation des pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles, 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.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Cet article concerne :
- les constructions et opérations nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m2 des constructions existantes,
- dans les secteurs UBa et UBb, les changements de destination des constructions existantes et l'augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes pour le surplus de stationnements requis.

2 – Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

3 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4 – Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

4.1 Habitations

4.1.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
- de deux logements au plus : 2 places par logement.
- de plus de deux logements : 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors-œuvre nette, avec un minimum de 1,5 places par logement.

4.1.2 Dans les opérations d'ensembles d'habitation, il sera exigé un nombre de places de stationnement sur espace commun équivalent à 15 % du nombre de logements qui devront être laissées libres d'accès aux visiteurs.

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

4.3 Commerces
Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m2 de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente avec un minimum de deux places par commerce, sauf pour les commerces alimentaires, où il est exigé une place par 20 m2 de surface de plancher hors œuvre de vente.

4.4 Equipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre.

4.5 Locaux artisanaux
Il est exigé une place de stationnement par fraction de 200 m2 de surface de plancher hors œuvre nette, plus un emplacement pour 2 employés.

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

4.7 Equipements scolaires
Il est exigé deux places par classe.

4.8 Pour les constructions et installations publiques
Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement
L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes

5 – Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain ou dans son environnement immédiat pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit en acquérant des places dans un parc privé.
A défaut, le pétitionnaire sera tenu d'acquitter une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions des articles L-421-3 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme

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

7 – Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface hors œuvre nette projetée, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Les aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

3 – Espaces libres et espaces verts à créer

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, il doit être créé des espaces verts communs à raison de 30 m2 par lot ou logement.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations d'une superficie supérieure à 1 hectare, il doit être réalisé un espace planté commun d'au moins 1 000 m2 d'un seul tenant.

Dans les deux cas, les surfaces concernées seront plantées de, au moins, 1 arbre pour 100 m2 d'espaces verts créés et présenter un aménagement paysager.

Dans les secteurs UB a et UB b, sur chaque unité foncière, une superficie d'au moins 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

ARTICLE U B 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

1 – Hors ZAC :

- Dans les zones UB et UB a, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13 ci-dessus.
- En zone UB b, le COS est de 0,60.

2 – Dans les ZAC, la Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par le Cahier des Charges de cession de Terrains.

La S.H.O.N. globale affectée au secteur UB est de :

- pour la ZAC du PERGET, pour le secteur UBa : 100 000 m²
- pour la ZAC des MAROTS, pour le secteur UBa : 27 700 m²
- pour la ZAC MACONNAIS ESPINGLIERE, pour le secteur UBa : 20 000 m²

3 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

Zone UC

Dispositions générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

5 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-421-3 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

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

7 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information)

8 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

9 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone UC

Caractère de la Zone

En deuxième couronne urbaine autour du noyau central, et autour des centres de quartier des ZAC du Perget, des Marots et de Maconnais-Espinglière d'une superficie de 277,2 hectares, cette zone correspond à un habitat à dominante pavillonnaire dense sur deux niveaux (maisons jumelées ou en bande) sur un parcellaire de petite taille.

La majeure partie de la zone UC est actuellement urbanisée.

Le secteur UCa (10,6 hectares) est différencié, car il correspond à un secteur mixte regroupant habitat et activités artisanales qu'il convient de maintenir.

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- à préserver le caractère résidentiel de la zone et le tissu urbain existant,
- à conforter la mixité du secteur UC a,
- à préserver et protéger des plantations remarquables existantes,
- à conforter les liaisons inter-quartiers par la réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les établissements d'activités à usage industriel et d'entrepôts.

2 – Les constructions nouvelles à usage commercial et la création de nouveaux commerces.

3 – Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

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

5 – Les parcs résidentiels de loisirs.

6 – L'ouverture de carrières.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les extensions de commerces ou d'artisanat existants nécessaires à la vie du quartier, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2 – L'implantation des constructions en limite des cours d'eau est autorisée, sous condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau.

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, là où la gêne pour la circulation est la moindre, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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.
Dans le cas de rampes d'accès sur une distance de 4 mètres minimum en retrait de l'alignement au débouché sur la voie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%.
Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que les RN.124, RD. 82, 82d, 63 et 24d, et le boulevard de Sélery, le boulevard Victor Hugo, l'allée de l'Herbaudière, l'allée de la Sèvre, l'allée de Monturon, le Chemin de Sélery, l'avenue des Marots et l'avenue du Louron.

1.3 Dans les centralités (cœurs de quartiers) des ZAC de Monturon, du Perget et des Marots, les accès doivent toujours être les plus éloignés possibles des carrefours. De même 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 – Voirie nouvelle

2.1 Les voies publiques ou 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 double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. Pour les voies desservant au plus 6 habitations individuelles, la largeur minimum de plate-forme sera de 6 mètres et la largeur de chaussée pourra être inférieure à 5,50 mètres.
D'autres caractéristiques pourront être exigées afin de permettre le passage des véhicules de collecte de déchets urbains. Le rayon de courbure moyen des voies ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres.

2.2 La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres et être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile,...

2.3 Des caractéristiques de voies différentes à celles précisées dans l'alinéa 2.1 peuvent être :
- acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...) et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

3 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal et d'Agglomération.

3.1 Les plans de masse des lotissements et groupes d'habitations devront tenir compte du maillage des chemins piétons existant dans leur environnement immédiat.

3.2 Les cheminements pour piétons doivent être éclairés et avoir une largeur minimale de 3 mètres.

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

1 – Eau potable

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

1.2 Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 – Assainissement

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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 du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de 2 ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3 Eaux pluviales

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

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain.

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité- Télécommunications

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

3.2 Les locaux et les installations techniques

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 (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 – Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers pour les déchets urbains et les déchets recyclables ainsi qu'un local de stockage des Encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le SIVOM OUEST, gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux dispositions définies en annexe.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET

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

1 – Toute construction doit être implantée

1.1 Par rapport aux voies à une distance minimale de :
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 124, sans être inférieure à 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite d'emplacement réservé pour voie de communication,
- 15 mètres par rapport à l'axe du RD 82 (route de Pibrac), sans toutefois être inférieure à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments d'exploitation S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition,
- 35 mètres par rapport aux limites séparatives du cimetière communal, sauf pour les constructions et les commerces liés à l'activité funéraire qui pourront être implantés à une distance égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

1.2 Hors ZAC :
- 6 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, des boulevards et de la rue Etienne Collongues, des allées de l'Herbaudière, de la Sèvre, de Monturon et du chemin de Sélery, ou de la limite d'emplacement réservé pour élargissement.
- 4 mètres des autres voies existantes ou futures

1.3 Dans les ZAC :
- Dans la ZAC du Perget
  - 6 mètres des boulevards Victor Hugo et Sélery,
  - 4 mètres des autres voies de la ZAC.
- Dans la ZAC des Marots
  - 6 mètres des avenues des Marots (sur son axe Nord-Sud), du Louron, du Mont Ventoux, des chemins de Sévennes et des Marots
  - 4 mètres des autres voies.

1.4 A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

1.5 Par rapport aux cheminements piétons et aux espaces verts dissociés d'une voie publique, à une distance minimale de :
- 3 mètres de ces limites d'emprise.
- Sur la limite de ces emprises publiques si la construction n'excède pas 2,50 mètres à la sablière par rapport au terrain naturel, non compris une tolérance de 1 mètre pour pignons, cheminées, etc…, ou si la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres mesurées au faîtage, lorsqu'il s'agit d'une toiture mono pente.

Dans ces 2 hypothèses, le linéaire ainsi crée en limite séparative ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

2 –- D'autres implantations sont admises

2.1 Dans les opérations d'ensemble dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse.

2.2 Pour les parcelles bordées de deux ou trois voies, une implantation à 4 mètres de la voie supportant l'accès pourra être autorisé, avec un recul minimum de 6 mètres au droit de l'accès afin d'y permettre le stationnement d'un véhicule.

3 – Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- les bâtiments destinés à l'exploitation des transports en commun,
- les piscines de plein-air

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

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

2 – Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont admises :

2.1 Dans les opérations d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse.

2.2 Lorsqu'une construction existe sur le fonds voisin et est implantée sur une limite séparative, dans ce cas la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, sans toutefois dépasser la construction existante, ni aggraver le linéaire d'occupation de la limite séparative.

2.3 Sur limite séparative, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière (ou à défaut au dernier plafond), non compris une tolérance de 1 mètre pour pignons, cheminées, etc..., ou si la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres mesurée au faîtage, lorsqu'il s'agit d'une toiture mono pente.

Dans ces deux hypothèses, le linéaire ainsi créé en limite séparative ne devra pas être supérieur à 8 mètres. Cependant quand deux propriétaires sont d'accord pour édifier sur leur limite séparative commune des bâtiments jointifs, l'implantation est possible sans limitation. Dans le cas d'unités foncières réduites après expropriation, un linéaire de façade supérieur à 8 mètres pourra être admis en limite séparative.

2.4 Le long de l'Allée Henri Plas, repérée par un trait et points sur le plan de zonage :
- sur limite séparative dans la limite de la hauteur maximale autorisée par l'Article UC10.

3 – A l'intérieur de la marge de recul, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

4 – Les piscines de plein air devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise globale au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à la sablière ou à défaut au dernier plafond.

2 – Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions techniques spéciales (antenne, paratonnerre, pylône, réservoir), sous réserve du respect des servitudes radioélectriques et aéronautiques de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac.

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

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

1 – Couleurs - Matériaux

1.1 Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette des couleurs établie par la commune.

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

2 – Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 – Toitures

Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou les tuiles de surface courbe. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses, ou encore l'utilisation de matériaux différents pourront être admises de manière limitée, lorsqu'elles ne sont pas de nature, par leur aspect, à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue, et à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement bâti immédiat.

Les autres toitures : d'autres matériaux et d'autres formes de toitures pourront être autorisés s'ils concourent à la qualité architecturale de l'ensemble dont ils font partie.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4 – Clôtures

4.1 Les clôtures sur limites séparatives, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées soit par un grillage, soit par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre surmonté éventuellement d'un grillage.

4.2 Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques doivent être au maximum d'une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées :
- soit d'un mur plein recouvert d'un élément en terre cuite,
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70 mètre surmonté d'un grillage ou d'un claustra en terre cuite.

Dans le cas où la clôture est traitée en mur plein, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées, afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

4.3 Cependant, sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.

4.4 Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, ainsi qu'en façade des Chemins de la Nasque et des Sévennes, si le mur constitue un écran antibruit.
Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

5 – Dans les opérations d'ensemble, le traitement des fonds de parcelles et des clôtures perceptibles depuis les voies devra faire l'objet d'un soin particulier afin de permettre une bonne intégration de celles-ci dans l'environnement.

6 – Installations diverses

L'implantation des pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles 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.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

3 – Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

4 – Le nombre d'aires de stationnement est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes.

4.1 Habitations

4.1.1 Il est exigé deux places de stationnement par unité de logement.

4.1.2 Dans les groupes d'habitations et lotissements sera de plus prévue au moins une place de stationnement public par lot.

4.2 Bureaux - Locaux Professionnels

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

4.3 Commerces

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m2 de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente avec un minimum de deux places par commerce. Sauf pour les commerces alimentaires, où il est exigé une place par 20 m2 de surface de plancher hors œuvre de vente.

4.4 Equipements Hôteliers et de Restauration

Il est exigé une place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre.

4.5 Etablissements Hospitaliers

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

4.6 Etablissements Scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par classe.

4.7 Pour les Constructions et Installations Publiques

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement

L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes

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

6 – Pour les constructions situées dans la zone d'influence de la ligne C (400 mètres de rayon, par rapport à la gare S.N.C.F.) une réduction de 10% est appliquée au nombre de places de stationnement calculées selon les normes définies ci-dessus.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Les aires de stationnement non couvertes

Les surfaces à usage de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture et présenter un aménagement paysager (bandes boisées, haies, ...).

3 – Espaces libres et espaces verts à créer

Dans les Lotissements et Ensembles de Constructions à usage d'habitation, il doit être créé des espaces verts communs à raison de 30 m² par lot ou logement.

En outre, dans les Lotissements et Ensembles d'Habitations d'une superficie supérieure à 1 hectare, il doit être réalisé un espace planté commun d'au moins 1.000 m² d'un seul tenant.

Dans les deux cas, les surfaces concernées doivent être plantées de, au moins, 1 arbre pour 100 m² d'espaces verts créés et présenter un aménagement paysager.

Dans chaque unité foncière privative 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Hors ZAC, pour la Zone UC, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.60.

2 – Dans les ZAC : la Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'Aménageur et définie par le Cahier des Charges de cession de Terrains.

La S.H.O.N. globale affectée au Secteur UC est de :

- pour la ZAC du Perget : 25.700 m²
- pour la ZAC des Marots : 38.600 m²
- pour la ZAC Mâconnais Espinglière : 2.000 m²

3 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des Articles UC 3 à UC 13.

Zone UD

Dispositions Générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

5 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-421-3 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

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

7 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information)

8 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

9 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone UD

Caractère de la Zone

Disséminée sur la totalité du territoire communal, la Zone UD recouvre des quartiers à dominante d'habitat individuel présentant un caractère résidentiel aéré.

Elle concerne un territoire d'une superficie de 369 hectares.

- Le Secteur UDa (14,3 hectares), regroupe un secteur proche des zones naturelles, qui présente à la fois un caractère paysager mais également une urbanisation traditionnelle digne d'être protégé.

- Le Secteur UDb (32,6 hectares) regroupe des secteurs avec des infrastructures de desserte de faible capacité, soumis à des nuisances sonores, à proximité de zone d'activités, qui présente un caractère aéré à maintenir.

Les dispositions réglementaires de cette Zone s'attachent essentiellement :

- à préserver le caractère résidentiel de la zone,
- à protéger le caractère paysager et l'intérêt patrimonial des constructions dans les zones d'habitat résidentiel mitoyennes des zones naturelles,
- à prendre en compte le risque d'inondation dans les secteurs d'habitat.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – La création d'établissements à usage industriel, d'entrepôts, artisanal.

2 -– La création de nouveaux commerces.

3 – Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

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

5 – Les parcs résidentiels de loisirs.

6 – L'ouverture de carrières.

7 – Les stations services.

8 – En zone inondable (Cartographie Informative des Zones Inondables, identifiée sur le document graphique, et intégrée dans les documents d'information du PLU / pièce 7-e) sont interdites :
- toute construction nouvelle autre que celles autorisées sous conditions à l'article UD 2,
- les sous-sols, les talus ou remblais (à l'exception de ceux strictement nécessaires aux aménagements autorisés),
- les clôtures pleines et le stockage des matériaux polluants, sauf si le stockage est placé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC)

ARTICLE UD 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les installations classées strictement nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, et compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2 – L'extension des commerces à condition de ne pas dépasser une superficie hors œuvre nette totale de 200 m².

3 – L'implantation des constructions en bordure des cours d'eau est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

4 – En zone inondable :

Lorsque la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre, ou la vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 mètre/seconde (secteur dit d'aléa fort) :

- la possibilité d'autoriser des constructions nouvelles dans les « dents creuses » sera étudiée au cas par cas, en exigeant en tout état de cause un niveau de plancher bas supérieur à celui des plus hautes eaux connues (PHEC).

- les extensions de bâtiments recevant du public sont autorisées, sans augmentation de la capacité d'hébergement et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement, et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation, et situé au-dessus des PHEC.

- l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont autorisées, sous réserve des conditions suivantes :
  - les extensions des constructions existantes ne pourront donner lieu à la création de logements supplémentaires, et seront limitées à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement, au-dessus des PHEC, et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² au-dessus des PHEC,
  - les extensions des annexes non destinées à l'habitation seront limitées à 20 m² d'emprise au sol, et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
  - les réseaux et équipements doivent être mis hors eau,
  - les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,

Lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre, ou la vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 mètre/seconde (secteur dit d'aléa faible) :

- Les constructions nouvelles sont autorisées, à condition que le niveau de plancher bas soit situé au-dessus de celui des PHEC,
- le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants, doit être situé au-dessus des PHEC,
- l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont autorisées, sous réserve des conditions suivantes :
  - les extensions des constructions existantes ne pourront donner lieu à la création de nouveaux logements, et seront limitées à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement, au-dessus des PHEC, et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² au-dessus des PHEC,
  - les extensions des annexes non destinées à l'habitation seront limitées à 20 m² d'emprise au sol, et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
  - les réseaux et équipements doivent être mis hors eau,
  - les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,

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, là où la gêne pour la circulation est la moindre, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

1.2 Les caractéristiques (dimensions, formes…) de ces accès doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
Dans le cas de rampes d'accès sur une distance de 4 mètres minimum en retrait de l'alignement au débouché sur la voie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5 %.

1.3 Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RN 124, le contournement Ouest, les RD. 63, 24d, 82 et le boulevard de Sélery, le boulevard Victor Hugo, l'allée de l'Herbaudière, l'allée de la Sèvre, l'allée de Monturon, le Chemin de Sélery, l'avenue des Marots et l'avenue du Louron.

2 – Voirie Nouvelle

2.1 Les voies publiques ou 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 double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. Pour les voies desservant au plus 6 habitations individuelles, la largeur minimum de plate-forme sera de 6 mètres et la largeur de chaussée pourra être inférieure à 5,50 mètres. Le rayon de courbure moyen des voies ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres.

2.2 La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres et être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile,...

2.3 D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1 peuvent être :
- acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...) et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

3 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

3.1 L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers et pour assurer les continuités du réseau vert communal et d'Agglomération.

3.2 Les plans masse des lotissements et groupes d'habitations devront tenir compte du maillage des chemins piétonniers existant dans leur environnement immédiat.

3.3 Les cheminements piétonniers doivent être éclairés et devront avoir une largeur minimale en leur section la plus étroite de 3 mètres.

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

1 – Eau potable

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

1.2 Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 – Assainissement

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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 du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord devant faire l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.
Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.3 Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.
Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.
Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20%, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.
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 ou au terrain.

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité - Télécommunications

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

3.2 Les locaux et les installations techniques

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 (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 – Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers pour les déchets urbains et les déchets recyclables ainsi qu'un local de stockage des Encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le SIVOM OUEST gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux dispositions définies en annexe.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans le secteur UDa, la superficie minimale des nouvelles unités foncières ne peut être inférieure à 1.000 m², en vertu de l'intérêt paysager de la zone qu'il convient de préserver.

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

1 – Toute construction doit être implantée :

1.1 Par rapport aux voies à une distance minimale de :
- 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 124, pour les terrains situés au sud du chemin de Loudet,
- 100 mètres du cimetière,
- 50 mètres par rapport à l'axe du Contournement Ouest,
- mètres par rapport à l'axe de la RN 124, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emplacement réservé pour voie de communication,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.

1.2 Hors ZAC
- 6 mètres par rapport à l'alignement des Routes Départementales, des Boulevards, de la rue Etienne Collongues, des allées de l'Herbaudière, de la Sèvre, de Monturon et du chemin de Sélery, ou de la limite d'emplacement réservé pour élargissement de la voie.
- 4 mètres des autres voies existantes ou futures, ou de l'emplacement réservé pour élargissement.

1.3 Dans les ZAC

Dans la ZAC du Perget
- 6 mètres des boulevards Victor Hugo et Sélery, et du chemin de Sélery,
- 4 mètres des autres voies de la ZAC.

Dans la ZAC des Marots
- 6 mètres des avenues des Marots (sur son axe nord-sud), du Louron, du Mont Ventoux, des chemins de Cévennes et des Marots,
- 4 mètres des autres voies.

1.4 Par rapport aux cheminements piétons et aux espaces verts dissociés d'une voie publique, à une distance minimale de :
- 3 mètres de ces limites d'emprise.
- ou sur la limite de ces emprises publiques si la construction n'excède pas 2,50 mètres à la sablière par rapport au terrain naturel, non compris une tolérance de 1 mètre pour pignons, cheminées, etc…, ou si la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres mesurées au faîtage, lorsqu'il s'agit d'une toiture mono pente.

Dans ces 2 hypothèses, le linéaire ainsi crée en limite séparative ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

2 – D'autres implantations sont admises

2.1 Dans les opérations d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, le permis de construire ou de lotir doit définir les implantations.

2.2 Pour les parcelles bordées de deux ou trois voies, une implantation à 4 mètres de la voie supportant l'accès pourra être autorisé, avec un recul minimum de 6 mètres au droit de l'accès afin d'y permettre le stationnement d'un véhicule

3 – A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

4 – Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :
- les bâtiments destinés à l'exploitation des transports en commun,
- les piscines de plein-air

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

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

2 -– Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

2.1 Dans les ensembles d'habitation, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse.

2.2 Lorsqu'une construction existe sur le fonds voisin et est implantée sur une limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite à condition de s'inscrire dans la façade verticale de la construction existante sur la limite séparative.

2.3 Sur limite séparative, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière (ou à défaut au dernier plafond), non compris une tolérance de 1 mètre pour pignons, cheminées, etc..., ou si la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres mesurée au faîtage, lorsqu'il s'agit d'une toiture mono pente. Dans ces deux hypothèses, le linéaire ainsi créé en limite séparative ne devra pas être supérieur à 10 mètres. Cependant quand deux propriétaires sont d'accord pour édifier sur leur limite séparative commune des bâtiments jointifs, l'implantation est possible sans limitation.

2.4 Les piscines de plein air doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

3 – A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation :condition d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc…

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – Dans la Zone UD, l'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

2 – Dans les secteurs UD a, l'emprise globale maximale est fixée à 25%.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres comptés à la sablière ou à défaut au dernier plafond, sans toutefois excéder 2 niveaux (R + 1 maximum).

2 – Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus sont admises, sous réserve du respect des servitudes radioélectriques et aéronautiques de l'aérodrome Toulouse-Blagnac, pour les constructions à usage d'équipement collectif, scolaire, sanitaire, hospitalier, ainsi que pour les constructions techniques particulières (antenne, pylône, paratonnerre, réservoir).

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

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

1 – Couleurs - Matériaux

1.1 Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette des couleurs établie par la commune.

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

2 – Façades

2.1 Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

2.2 Les locaux et installations techniques nécessaires aux réseaux de communication et de distribution d'énergie devront être correctement intégrés aux constructions et présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

3 – Toitures

3.1 Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou les tuiles de surface courbe. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

3.2 Les toitures terrasse, ou encore l'utilisation de matériaux différents pourront être admises de manière limitée, lorsqu'elles ne sont pas de nature par leur aspect à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue, et à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement bâti immédiat.

3.3 Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4 – Clôtures

4.1 Les clôtures sur limites séparatives, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées soit par un grillage, soit par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre surmonté d'un grillage.

4.2 Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques doivent être au maximum d'une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées :
- soit d'un mur plein recouvert d'un élément en terre cuite,
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70 mètre surmonté d'un grillage ou d'un claustra en terre cuite.

Dans le cas où la clôture est traitée en mur plein, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées, afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

4.3 Cependant, sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.

4.4 Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, ainsi qu'en façade des Chemins de la Nasque et des Sévennes, si le mur constitue un écran antibruit.
Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

4.5 Dans les opérations d'ensemble, le traitement des fonds de parcelles et des clôtures perceptibles depuis les voies devra faire l'objet d'un soin particulier afin de permettre une bonne intégration de celles-ci dans l'environnement.

4.6 En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement. La hauteur maximale ne devra pas excéder :
- 1,80 m pour les clôtures sur limites séparatives,
- 1,50 m pour les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques.

5 – Installations diverses

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles 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.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m2 des constructions existantes,
- -es changements de destination des constructions.

2 – Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

3 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

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

4.1 Habitations

4.1.1 Il est exigé 2 places par unité de logement.

4.1.2 Dans les ensembles d'habitation et lotissements, il sera exigé en plus une place de stationnement public par lot.

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

4.3 Commerces
Pour les commerces autorisés à l'article UD 2, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m2 de surface de plancher hors-œuvre, affectée à la vente avec un minimum de deux places par commerce. Sauf pour les commerces alimentaires, où il est exigé une place par 20 m2 de surface de plancher hors œuvre de vente.

4.4 Equipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre.

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

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

4.7 Pour les constructions et installations publiques
Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.
L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

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

6 – Pour les constructions situées dans la zone d'influence de la ligne C (400 mètres de rayon, par rapport à la gare S.N.C.F.) une réduction de 10 % est appliquée au nombre de places de stationnement calculées selon les normes définies ci-dessus.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Aires de stationnement non couvertes
Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m² doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture et présenter un aménagement paysager.

3 – <u>Espaces libres et espaces verts à créer</u>

Pour chaque unité foncière, 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, il doit être créé des espaces verts communs à raison de 30 m² par lot ou logement.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations d'une superficie supérieure à 1 hectare, il doit être réalisé un espace planté commun d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.

Dans tous les cas, les surfaces concernées seront plantées de, au moins, 1 arbre pour 100 m² d'espaces verts créés et doivent présenter un aménagement paysager.

<u>ARTICLE UD 14</u> – <u>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u>

1 – <u>Hors ZAC</u> :

- Dans la zone UD, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.
- Dans le secteur UD a, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.
- Dans le secteur UD b, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.15.

Pour les unités foncières existantes, à la date d'approbation du présent Règlement, une surface de planchers hors œuvre nette totale de 170 m² pourra être atteinte.

2 – <u>Dans les Z.A.C</u>. : la Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par le Cahier des Charges de cession de Terrains.

La S.H.O.N. globale affectée au secteur UD est de :

- pour la ZAC du Perget : 63 000 m²
- pour la ZAC des Marots : 74 000 m²

3 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des Articles UD 3 à UD 13.

Zone 1UE

Dispositions Générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

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

6 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information)

7 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

8 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone 1UE

Caractère de la Zone

Elle recouvre les espaces spécialisés dans l'accueil des activités industrielles et artisanales.
Elle recouvre une superficie de 290 hectares et englobe les territoires suivants:

- Le Site d'En Jacca-Marots qui abrite des activités à dominante industrielle.
- Le Site autour de la rocade arc-en-ciel qui regroupe des activités artisanales et de services.
- Le Site Malesang-Gramont au Nord-Est de la Commune.

Le Secteur 1UEa (7,5 hectares) est destiné à recevoir des activités artisanales et de services. Ce secteur correspond aux zones artisanales de Catchère et des Marots.

Le Secteur 1UEb (5,3 hectares) au Sud Ouest de la commune est destiné à accueillir des services liés à l'activité hôtelière.

Le Règlement de la Zone a comme objectifs :

- de conforter la diversité des activités économiques de la commune,
- de permettre le développement qualitatif du secteur d'activités,
- de limiter les nuisances liées à certaines activités et de permettre la requalification de certains espaces,
- de garantir la bonne insertion des activités dans leur environnement, notamment en limite de quartiers d'habitation.

ARTICLE 1UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – L'ouverture de carrières.

2 – Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'Article R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 – Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception :
- des extensions des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement,
- des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées sous-condition à l'article 1UE2.

4 – Toutes autres constructions que celles destinées à recevoir des activités artisanales et de services en secteur 1UEa.

5 – Toutes autres constructions que celles destinées à recevoir des activités de services liées à l'activité hôtelière en secteur 1UE b.

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 surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

2 – En limite de zone d'habitat, les constructions destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales ou de services doivent présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.

3 – L'implantation des constructions en limite des cours d'eau est autorisée, sous condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau.

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

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

1 – Accès

1.1 Les accès d'une opération, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de voie,
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

1.2 Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RN124, la rocade Arc-en-Ciel et leurs échangeurs, les Routes Départementales. Les accès directs depuis ces voies sont interdits.

1.3 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès privatif doit être établi sur la voie où la gêne sera moindre.
Les accès privatifs sont limités à un seul par unité foncière et doivent être le plus éloigné possible des carrefours.

1.4 Les caractéristiques des accès doivent correspondre aux besoins engendrés par l'opération.

1.5 Les accès privatifs devant franchir la voie de desserte ferroviaire ne pourront être autorisés qu'avec l'accord exprès du service concessionnaire.

2 – Voirie nouvelle

2.1 Les voies publiques ou privées desservant les ensembles de constructions à usage d'activité doivent avoir une largeur d'emprise de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres minimum.

2.2 Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques et à assurer une bonne visibilité.

2.3 La longueur des impasses ne pourra excéder 100 mètres, y compris le dispositif de retournement qui devra être adapté aux besoins du secteur (diamètre de 22 mètres minimum).

3 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'aménagement des pistes cyclables et des chemins piétonniers pourra être exigé pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers et pour assurer les continuités du réseau vert communal et d'Agglomération

Ces cheminements pour piétons devront être éclairés et avoir une largeur minimum de 3 mètres.

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

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

1 – Alimentation en eau

1.1 Pour les établissements industriels et artisanaux, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

1.2 Les autres constructions (logements, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

1.3 Les points d'eau nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 – Assainissement

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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 du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

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

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc … sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.3 Eaux pluviales

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

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain.

Effluents industriels

2.3.1 Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.1.

2.3.2 Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité - Télécommunications

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

3.2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (poste de transformation, boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du plan de masse de l'opération.

4 – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères pourra être exigé pour les opérations de plus de deux logements ou abritant une activité, conformément aux dispositions définies en annexe.

ARTICLE 1UE 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet article est sans objet.

ARTICLE 1UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
- 50 mètres par rapport à l'axe de la rocade arc-en-ciel,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 124, avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie ou de l'emplacement réservé
- 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD.82, 82e ou de la limite d'emplacement réservé pour voie de communication,
- 8 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou futures,
- 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou futures en secteur 1UE a,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments d'exploitation liés à l'activité de la S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition.

2 – Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :
- les bâtiments destinés à l'exploitation des transports en commun,
- les piscines de plein-air et les bassins de stockage

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

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 5 mètres. Une implantation en limites séparatives pourra être admise, sous réserve de l'édification de murs coupe-feu.

2 – Pour les terrains situés en limite de secteurs voués à l'accueil d'habitat (zones UB, UC, UD) :
Toute construction, installation nouvelle ou extension doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 8 mètres.

3 – Dans le secteur 1UEa, 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.

4 – D'autres implantations que celles définies ci-dessus sont admises :
4.1 Sur les terrains desservis par la voie ferrée (embranchements ferroviaires de desserte de marchandises), la construction en fond de parcelle est autorisée.

5 – Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

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

1 – Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.
Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance pourra être ramenée à 4 mètres.

2 – Les piscines de plein air ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

ARTICLE 1UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise ne puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 1UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 17 mètres sous sablière ou à défaut au dernier plafond.
Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des installations particulières dont la nature même exige des dispositifs de grande hauteur tels que : silos, tour de réfrigération, etc..., sous réserve du respect des servitudes aéronautiques et radioélectriques.

2 – En secteur 1UE a, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres sous sablière ou à défaut au dernier plafond.

3 – En secteur 1UE b, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres sous sablière ou à défaut au dernier plafond.

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

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

1 – Couleurs et matériaux

1.1 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

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

2 – Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 – Clôtures

Les clôtures en façade ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur et seront constituées de grilles ou de claires voies. D'autres types de clôtures pourront être admis pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.
Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet, et notamment selon sa localisation le long de voies structurantes.

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

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

2 – Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraisons et de services pour toutes les fonctions, sauf celle de l'habitation.

3 – Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

3.1 Logements de fonction
Deux places de stationnement par logement autorisé.

3.2 Bureaux et locaux professionnels
Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface plancher hors œuvre nette.

3.3 Commerces
Il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m² de surface de plancher hors-œuvre affectée à la vente, avec un minimum de 2 places par commerce.

3.4 Equipements hôteliers ou de restauration
A l'exception des cantines et restaurants d'entreprise situés dans l'enceinte des établissements correspondants, il est exigé pour les équipements de restauration une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
Il est exigé une place de stationnement par chambre, pour les équipements hôteliers autorisés.

3.5 Etablissements industriels de stockage et d'entrepôts commerciaux
Il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher hors-œuvre nette (SHON), avec au minimum une place par poste de travail sur engagement du pétitionnaire.

3.6 Pour les constructions et installations publiques
Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement
L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes

4 – 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 MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Les aires de stationnement non couvertes
Les surfaces à usage de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

3 – Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives.

4 – Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage, doivent être traités en espaces verts.

Les espaces inconstructibles situés en limite de secteur d'habitat seront traités avec des caractéristiques paysagères nécessaires à la bonne insertion du projet dans le site (alignement d'arbres, haies végétales, talutages plantés…).

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. Ils seront plantés de, au moins, 1 arbre pour 200 m² d'espaces verts.

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

1 – Hors Z.A.C.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.
- Pour les autres constructions, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1UE 3 à 1UE 13.

2 – Dans les Z.A.C.

La Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par le Cahier des Charges de cession de Terrains.

La S.H.O.N. globale affectée au secteur 1UE est de :

Dans la ZAC du Perget :

- Secteur 1UE a : 17 000 m²
- Secteur 1UE b : 3 500 m²

Dans la ZAC des Marots :

- Zone 1UE : 100 000 m²
- Secteur 1UE a : 20 000 m²

Zone 2UE

Dispositions Générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

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

6 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information)

7 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

8 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone 2UE

Caractère de la zone

Elle correspond à une zone spécialisée liée aux activités industrielles et de bureaux à vocation aéronautique en continuité de la zone aéroportuaire de Toulouse-Blagnac et recouvre environ 238 hectares.

Cette zone est concernée par les courbes de bruit A, B et C de l'aéroport Toulouse-Blagnac, vis à vis desquelles s'appliquent des dispositions spécifiques.

Les dispositions de la zone ont comme objectifs :

- de maintenir les activités et permettre leur extension ou leur évolution
- de protéger les sites archéologiques existant dans la zone ainsi que les plantations remarquables.

ARTICLE 2UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – L'ouverture de carrières.

2 – Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

3 – Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception :
- des extensions des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement,
- des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées sous-condition à l'article 2UE2.

4 – Les Activités Commerciales, sauf en ce qui concerne les extensions et surélévations des constructions à usage de commerce ou de services existantes à la date d'approbation du présent règlement.

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

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

2 – En limite des secteurs voués à l'habitat, les constructions destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales ou de services sous réserve de présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.

Rappel : Les constructions autorisées sous la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport de Toulouse-Blagnac doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'article L–147-5 du Code de l'Urbanisme.

Sites Archéologiques : Dans les périmètres des Sites Archéologiques répertoriés sur le plan graphique, tous travaux, installations, constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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

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

1 – Accès

1.1 Les accès à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de telle manière que :
- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

1.2 Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès privatif doit être établi sur la voie où la gêne sera moindre.
Les accès privatifs sont limités à un seul par unité foncière et doivent être le plus éloigné possible des carrefours.

1.3 Les caractéristiques des accès doivent correspondre aux besoins engendrés par l'opération.

2 – Voirie nouvelle

2.1 Les voies publiques ou privées desservant les ensembles de constructions à usage d'activité doivent, en règle générale, avoir une largeur d'emprise de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres au minimum.

2.2 Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

3 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'aménagement des pistes cyclables et des chemins piétonniers pourra être exigé pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers et pour assurer les continuités du réseau vert communal et d'Agglomération.
La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés.

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

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

1 – Alimentation en eau

1.1 Pour les établissements industriels, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

1.2 Les autres constructions (logements, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

1.3 Les points d'eau nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 – Assainissement

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.
Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3 Eaux pluviales

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

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain.

2.4 Effluents industriels

2.4.1 Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.1.

2.4.2 Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité - Télécommunications

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

3.2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (poste de transformation, boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du plan de masse de l'opération.

4 – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères pourra être exigé pour les opérations de plus de deux logements ou abritant une activité, conformément aux dispositions définies en annexe.

ARTICLE 2UE 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet Article est sans objet.

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

1 – Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

2 – Des implantations différentes sont admises pour :

2.1 Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics, et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation aéronautique.
Par rapport à la plate-forme de manœuvre limitrophe de la zone aéroportuaire, ces constructions doivent être implantées de manière à ne pas gêner les circulations d'avions.

2.2 Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, pour les ensembles industriels (groupements de 2 bâtiments ou plus).

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

1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

2 – Pour les terrains situés en limite des secteurs voué à l'accueil d'habitat, toute construction, installation nouvelle ou extension doit être implantée à une distance de ces limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 8 mètres.

3 – D'autres implantations que celles définies ci-dessus sont admises :

3.1 Pour les parcelles en front des installations aéroportuaires, le long duquel aucun recul n'est exigé, avec l'accord préalable du concessionnaire de l'aéroport de Toulouse Blagnac.

4 – A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres, non compris les éléments architecturaux d'accompagnement.
Pour deux constructions non contiguës et aveugles cette distance doit être de 4 mètres au moins.

Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantions autres que celles définies ci-dessus sont possibles à l'intérieur des ensembles industriels (groupements de plus de 2 bâtiments ou lotissements).

ARTICLE 2UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 2UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée par les servitudes aéronautiques et radioélectriques de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac.

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

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

1 – Couleurs et matériaux

1.1 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

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

2 – Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 – Clôtures

Les clôtures en façade ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur et seront constituées de grilles ou de claires voies. D'autres clôtures sont admises pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

Une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet, notamment en bordure des voies structurantes.

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

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

2 – Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraisons et de services pour toutes les fonctions, sauf celle de l'habitation.

3 – Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

3.1 Logements de fonction

Deux places de stationnement par logement autorisé.

3.2 Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher hors œuvre nette.

3.3 Etablissements industriels

Pour les établissements industriels, il est exigé une place de stationnement par poste de travail créé, et d'autres places en nombre suffisant pour les clients et fournisseurs. (Le pétitionnaire s'engage sur les chiffres avancés lors de la demande de permis de construire, afin de ne créer ultérieurement aucune gêne sur le Domaine Public).

3.4 Pour les constructions et installations publiques

Le stationnement devra être réalisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

4 – 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 MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Les aires de stationnement non couvertes

Les surfaces à usage de stationnement doivent être plantées de manière à assurer un ombrage correct des véhicules et à atténuer l'impact visuel. Ces surfaces doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, dans la mesure où cela ne gêne pas les manœuvres d'avions.

3 – Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doivent être traités en jardin planté et gazonné.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain. Cette surface pourra être réduite à 10 % dans le cas d'entreprises nécessitant de vastes aires de manœuvres d'avions.

Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre seront masqués par des haies vives ou des plantations appropriées.

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles 2UE-3 à 2UE-13 du présent Règlement.

Zone 3UE

Dispositions Générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

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

6 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information)

7 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

8 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone 3UE

Caractère de la zone

Cette zone, d'une superficie d'environ 42,6 hectares recouvre les territoires d'activités de la Z.A.C. du Perget, depuis la RN 124 jusqu' au sud du lycée international.

Elle a pour vocation d'accueillir des constructions à usage de bureaux et services, des bureaux d'études, des unités de recherche et d'enseignement, des activités industrielles de technologie avancée, des équipements collectifs et des activités commerciales liées à l'équipement de la maison, ou aux loisirs.

Le secteur 3UEa (3,8 hectares) accueille la pépinière d'entreprises ainsi que des équipements liés à cette activité.

Le règlement de cette zone a comme objectifs :

- de favoriser sur ce site, dans la droite ligne des orientations proposées dans le PADD (§ 3.2.), le développement d'une offre d'activités diversifiées, dans l'objectif de proposer des emplois accessibles pour l'ensemble des habitants de la commune
- dans ce contexte, de renforcer la fonction de pôle commercial et de services d'une partie du site du Perget
- de conforter les activités déjà installées et de faciliter l'implantation de nouveaux établissements, notamment dans le domaine de l'hôtellerie et des services,
- de protéger les plantations remarquables existantes sur le site.

ARTICLE 3UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – L'ouverture de carrières.

2 – Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

3 – Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert et les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

4 – Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées sous conditions à l'article 3UE 2.

5 – Les activités industrielles autres que de recherche et d'enseignement, de technologie avancée, de services aux entreprises, d'équipements collectifs.

ARTICLE 3UE 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 surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

2 – En limite de zone d'habitat, les constructions destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales ou de services sous réserve de présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.

3 – L'implantation des constructions en limite des cours d'eau est autorisée, sous condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau.

ARTICLE 3UE 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 au moins un accès à une voie publique ou privée.

1.2 Les accès d'une opération, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de voie,
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

1.3 Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RN 124, la RD 24 et la RD 82. Les accès privatifs sur ces voies sont interdits.

1.4 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 éloignés des carrefours et leur nombre sur une même voie doit toujours s 'approcher du plus petit nombre d'accès possibles et, pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, l'accès sur les voies supportant les trafics les plus importants ou les plus contraignants peuvent être interdits.

2 – Voirie nouvelle

2.1 Les voies publiques ou privées desservant les ensembles de constructions à usage d'activité doivent avoir une largeur d'emprise de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres minimum.

2.3 Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques et à assurer une bonne visibilité.

2.3 La longueur des impasses ne pourra excéder 100 mètres, y compris le dispositif de retournement.

3 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'aménagement des pistes cyclables et des chemins piétonniers pourra être exigé pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers et pour assurer les continuités du réseau vert communal et d'Agglomération.
La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés.

ARTICLE 3UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

1 – Alimentation en eau

1.1 Pour les établissements autorisés, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

1.2 Les autres constructions (logements, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

1.3 Les points d'eau nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 – Assainissement

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

2.1 Eaux usées

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

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service Assainissement du Grand Toulouse (CAGT), et cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement délivré par ledit service.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement de la CAGT, donné en annexe.

2.3 Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.
Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20%, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.
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 ou au terrain.

2.4 Effluents industriels

2.4.1 Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.1.

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

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité - Télécommunications

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

3.2 Les locaux et les installations techniques

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 de préférence intégrés aux constructions.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères pourra être exigé pour les opérations de plus de deux logements ou abritant une activité, conformément aux dispositions définies en annexe.

ARTICLE 3UE 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet Article est sans objet.

ARTICLE 3UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction doit être implantée à 100 mètres minimum de l'axe de la RN124.

2 – Le long du boulevard Victor Hugo, entre la RN 124 et la route de Pibrac, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 12 mètres de la limite d'emprise comptée à partir du nu extérieur du mur concerné, et sur une largeur minimum de 10 mètres.

3 – A l'alignement du boulevard Victor Hugo, entre la route de Pibrac et le lycée Victor Hugo, pour au moins 70 % de la façade concernée, sans être à une distance inférieure à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise du boulevard.

4 – Le long de la route de Pibrac, de la RD 24d, de la RD 82 ainsi que le long des autres voies, toute construction, à l'exception de celle destinée au contrôle des entrées et des locaux techniques liés aux réseaux divers, doit être implantée à une distance de 10 mètres au moins de la limite d'emprise comptée à partir du nu extérieur du mur concerné.

5 – En 3UEa, les constructions seront implantées selon les dispositions précisées au plan de zonage, à partir du principe d'alignement tel que défini sur ledit plan.

6 – Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :
- les bâtiments destinés à l'exploitation des transports en commun.

ARTICLE 3UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 5 mètres. Une implantation sur limites séparatives pourra être admise, sous réserve de l'édification d'un mur coupe-feu.

2 – Pour les terrains situés en limite des secteurs voués à l'accueil d'habitat, toute construction, installation nouvelle ou extension doit être implantée à une distance de ces limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 8 mètres.

3 – Dans le sous secteur 3UEa, toute construction doit être implantée sur limite séparative. D'autres implantations pourront cependant être autorisées si elles contribuent à une amélioration du plan de masse

4 – Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 3UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 – Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres. Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance pourra être ramenée à 4 mètres.

2 – Les piscines de plein air ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

ARTICLE 3UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – L'emprise totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.

2 – En 3UEa, l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE 3UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres sous sablière ou à défaut au dernier plafond.

2 – Dans le sous secteur 3UEa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 niveaux, et 12 mètres sous sablière ou à défaut au dernier plafond.

3 – A compter des hauteurs autorisées aux articles 3UE 10-1 et 3UE 10-2, peuvent s'ajouter, dans une limite de 3,50 mètres, les ouvrages en toiture (tels que définis à l'article 3UE 11-3).

4 – Des dépassements de hauteur peuvent également être admis pour des installations dont la nature même exige des bâtiments de grande hauteur tels que : silos, tour de réfrigération, etc...

ARTICLE 3UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

1 – Couleurs et matériaux

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

2 – Façades

Toutes les façades, tous 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 concernés.

3 – Toitures

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

3.1 Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou les tuiles de surface courbe.
La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

3.2 Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction, ou de l'ensemble des constructions dont elles font partie, ni du site.

3.3 Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3.4 Les ouvrage en toiture : lorsqu'ils sont indispensables, ces ouvrages (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, locaux techniques, …) doivent être traités avec un soin particulier d'intégration et de cohérence avec la construction concernée. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 – Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et ne peuvent être constituées que de grilles ou de claires voies.
Par leur constitution et leur dessin, elles doivent être proportionnées au volume des constructions et aux façades avoisinantes et être en harmonie avec celles-ci.
Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

5 – Sols extérieurs (aires minérales et végétales)

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

ARTICLE 3UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

2 – Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, la voirie de desserte, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

3 – Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

3.1 Logements de fonction

Deux places de stationnement par logement autorisé.

3.2 Bureaux

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail, avec un minimum d'une place pour 30 m2 de surface plancher hors œuvre nette. (le nombre d'emplois considéré étant celui qui est prévu à terme, sur engagement du pétitionnaire).

3.3 Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour le public par 20 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.
Toutefois en fonction du type de commerce envisagé, des dispositions spéciales pourront être prescrites.

3.4 Equipements hôteliers ou de restauration

A l'exception des cantines et restaurants d'entreprise situés dans l'enceinte des établissements correspondants, il est exigé pour les équipements de restauration une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
Il est exigé une place de stationnement par chambre pour les équipements hôteliers autorisés.

3.5 Etablissements industriels de stockage et d'entrepôts commerciaux

Il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher hors-œuvre nette (SHON).

3.6 Les constructions à usage de discothèque
Il est exigé une place pour 5 m² de SHON.

3.7 Pour les constructions et installations publiques
Le stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.
L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

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

5 – Dans le secteur 3UE a, les stationnements doivent être assurés sur la place intérieure, délimitée par le bâti.

ARTICLE 3UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations équivalentes. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.
Ces espaces et plantations doivent être entretenues et remplacées de façon permanente.

2 – Les aires de stationnement non couvertes

Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m² doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

3 – Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol admise, de toute aire de stationnement et de refuge extérieur aux entrées des voiries de desserte, doivent être traités en espaces verts engazonnés et plantés d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de ces espaces libres.
La surface des espaces verts ne doit pas être inférieure à 25 % de la surface de la parcelle.
Ils doivent être aménagés en vue d'un traitement paysager des abords des constructions elles-mêmes et des limites de l'unité foncière situées au contact avec des espaces boisés existants.

ARTICLE 3UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1 – Hors Z.A.C.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.
Pour les autres constructions, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3UE 3 à 3UE 13.

2 – Dans les Z.A.C.

La Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par le Cahier des Charges de cession de Terrains.
La S.H.O.N. globale affectée au secteur 3UE est de :

- Dans la ZAC du Perget : ▪ pour la zone 3 UE : 230 000 m²
  ▪ pour le secteur 3 UEa : 38 000 m²

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU) :

Zone AUB

Zone AUC

Zone AUD

Zone AUE1

Zone AUE3

Zone AUO

Zone AUB

Dispositions Générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

5 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-421-3 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

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

7 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information)

8 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

9 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone AUB

Caractère de la zone

Liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers des Ramassiers et de Garroussal, et d'une superficie d'environ 18 hectares, cette zone accueille des constructions à dominante d'habitat collectif intermédiaire, de type R+2 / R+3.

- **Pour le périmètre de la ZAC des Ramassiers :**
  Elle comprend des constructions collectives à usage d'habitation, et, notamment au sein du pôle de centralité, des commerces de proximité et services, des équipements publics et bureaux, nécessaires à la vie du quartier.
  Les caractéristiques réglementaires de ce secteur soulignent ainsi tout à la fois la centralité de la ZAC, à proximité de la halte des Ramassiers (un sous-secteur AUB a, d'une superficie de1,5 hectare environ ayant été crée à cet effet), la constitution d'un front urbain dense et de qualité, sur la partie Ouest de l'axe Nord-Sud structurant la zone et un Pôle Multi Services de proximité à destination notamment des Entreprises (sous-secteur AUBb d'une superficie de 1,85 hectare). Ce faisant, les principes de composition caractérisant ce secteur s'inscrivent dans la droite ligne des orientations déclinées dans le PADD, et dans une logique de continuité avec les procédures d'aménagement déjà conduites par la commune sur des quartiers tels que Perget / Monturon ou Marots.

- **Pour le périmètre de la ZAC de Garroussal :**
  La zone comprend des constructions à dominante d'habitat collectif réparties sur 3 secteurs :
  - un secteur Ouest au carrefour du chemin Saint-Jean, chemin de Sélery,
  - un secteur central au carrefour du chemin de Sélery et de la RD 63,
  - un secteur Est entre le chemin du Garroussal et le chemin de Gramont,

  Les caractéristiques réglementaires de ce secteur soulignent la densification aux abords des grands axes de desserte automobile et transports en commun. Les principes de composition du quartier s'inscrivent également dans les orientations déclinées dans le PADD.
  L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après la réalisation des équipements publics d'infrastructures, dans le cadre de la mise en œuvre des procédures de Zone d'Aménagement Concerté, qui concernent l'ensemble des futurs quartiers.

Les dispositions réglementaires de la zone s'attachent essentiellement :
- à proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions voisines de celles de la zone UB a (accueillant un habitat collectif intermédiaire), en vue d'une harmonisation réglementaire entre les dispositions concernant la ZAC et celles du PLU,
- à permettre la création d'une véritable centralité au Nord de la ZAC des Ramassiers (au contact de la halte des Ramassiers), et la constitution d'une frontalité urbaine en bordure des axes principaux de desserte de la zone,
- à préserver, plus globalement, le caractère dense de la zone,
- à conforter l'implantation et le développement de services, équipements publics et commerces, tout en préservant la fonction résidentielle
- favoriser les liaisons piétonnières permettant de bien relier cette zone à son environnement, et à protéger les éléments du paysage et les plantations existantes.

ARTICLE AUB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les installations industrielles ou artisanales, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient.

2 – Les constructions à usage de commerces, services ou de bureaux, à l'exception de celles visées aux articles AUB 2.2 et AUB 2.3.

3 – Les constructions à usage hôtelier, sauf sur le secteur d'habitation situé entre la route de Tournefeuille et le château de l'Armurier.

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

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

6 – Les parcs résidentiels de loisirs.

7 – L'ouverture de carrières.

ARTICLE AUB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), conformément aux Articles AUB 3 et AUB 4.

2 – En secteur AUBa : les installations à usage de commerces et de services à condition d'occuper le rez-de-chaussée des immeubles.

3 – En secteur AUBb : les installations et constructions à usage de commerces et de bureaux sous réserve qu'elles soient nécessaires et compatibles avec le caractère de la Zone et des lieux avoisinants.

ARTICLE AUB 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 un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
Toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que l'axe majeur Nord-Sud, la route de Tournefeuille, le boulevard de Sélery et la RD 63.

1.2 Les caractéristiques (dimensions, formes, ...) de ces accès doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
Dans le cas de rampes d'accès sur une distance de 4 mètres minimum en retrait de l'alignement au débouché sur la voie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%.

1.3 L'aménagement de ces accès devra tenir compte, pour la ZAC des Ramassiers, des dispositions du Cahier des préconisations architecturales et paysagères annexé au PLU.

2 – <u>Voirie nouvelle</u>

2.1 Les voies publiques ou 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 double sens, et une plate-forme de 8 mètres et chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. Le rayon de courbure moyen des voies ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres.

2.2 La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres et être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile,...

2.3 Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre une circulation correcte des véhicules, et à assurer la meilleure visibilité possible.

2.4 D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1 peuvent être :
- acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons inter-quartiers, …)
- pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

3 – <u>Pistes cyclables et chemins piétonniers</u>

1 – L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers et tenir compte du réseau vert communal et d'agglomération.

2 – Les plans masse des lotissements et groupes d'habitations devront tenir compte du maillage des chemins piétonniers existant dans leur environnement immédiat.

3 – Les cheminements piétonniers doivent être éclairés et devront avoir une largeur minimale en leur section la plus étroite de 3 mètres.

<u>ARTICLE AUB 4</u> – <u>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</u>

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

1 – <u>Eau potable</u>

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

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

2 – <u>Assainissement</u>

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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 du service d'assainissement du Grand Toulouse annexé au PLU.

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

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service. Cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du service d'assainissement du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse annexé au PLU.

2.3 Eaux pluviales

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

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité - Télécommunications

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

3.2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 – Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers pour les déchets urbains et les déchets recyclables ainsi qu'un local de stockage des Encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble, d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le SIVOM OUEST, gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse des constructions et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux dispositions définies en annexe.

ARTICLE AUB 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE
Cet article est sans objet.

ARTICLE AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- En retrait de 6 mètres au moins par rapport à l'emprise du boulevard de Sélery, de la RD 63 ou de l'emplacement réservé pour l'élargissement de la voie, de la route de Tournefeuille, de l'axe Nord-Sud des Ramassiers.

- A 3 mètres minimum de la limite d'emprise du mail et des autres voies.

- A l'alignement des emprises publiques pour le secteur AUB a, excepté pour l'axe Nord-Sud.

- D'autres implantations sont admises dans les opérations d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse.

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

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

2 – En limite des zones AUC et AUD, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 8 mètres des limites séparatives concernées.

3 – En secteur AUB a, toute construction doit être implantée en continu, d'une limite séparative à l'autre, sur au moins 3 niveaux.

4 – Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées, dans les opérations d'ensemble, dans la mesure ou elles contribuent à une amélioration du plan de masse

5 – Le bassin des piscines de plein-air devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc…

ARTICLE AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Cet article est sans objet.

ARTICLE AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

la hauteur maximale des constructions ne peut excéder, sur sablière ou sur acrotère :

1 – A l'intérieur du périmètre de la ZAC des Ramassiers :
- 12 mètres (hauteur pouvant être portée à 13 mètres dans le cas où le premier niveau est affecté au stationnement), excepté pour les constructions situées à l'Est et à l'Ouest du secteur AUB a, où la hauteur sera limitée à 9 mètres.

2 – A l'intérieur du périmètre de la ZAC de Garroussal :
- 9 mètres (R+2)
- Pour le secteur AUBc : 12 mètres (R+3). La hauteur pourra être portée à 15 mètres (R+4) pour les bâtiments d'habitats collectifs situés à l'Est et à l'Ouest de la zone N route de Cornebarieu.

3 – Au-delà de ces limites, pourront s'ajouter les ouvrages en toiture, tels que définis à l'article AUB – 11- 3.4.

4 – Pour la ZAC des Ramassiers, les recommandations intégrées dans le Cahier des préconisations architecturales et paysagères, annexé au PLU, seront à prendre en compte.

ARTICLE AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

1 – Couleurs - Matériaux

1.1 Sauf étude particulière de coloration, il doit être tenu compte des couleurs utilisées sur la commune.

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

2 – Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, devront être traités avec le même soin que les façades principales.

3 – Toitures

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

3.1 Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou les tuiles de surface courbe, à l'exception de la tuile romane.
La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2 Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction, ou de l'ensemble des constructions dont elles font partie, ni du site.

3.3 Les autres toitures : d'autres matériaux et d'autres formes de toitures peuvent être autorisés s'ils concourent à la qualité architecturale de l'ensemble dont elles font partie.

3.4 Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3.5 Les ouvrages en toiture : lorsqu'ils sont indispensables, ces ouvrages (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, locaux techniques, …) doivent être traités avec un soin particulier d'intégration et de cohérence avec la construction concernée. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 – Clôtures

4.1 Clôtures donnant sur les voies et emprises publiques

La hauteur totale de ces clôtures ne pourra dépasser 1,50 mètres tout compris, à l'exception des haies vives. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein recouvert d'un élément de terre cuite
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70 mètre, surmonté d'un système à barreaudage.

Les murs de clôtures devront être enduits et colorés sur leur double face.

Des dispositions particulières relatives aux clôtures pourront être définies, pour la ZAC des Ramassiers, par le Cahier des préconisations architecturales et paysagères.

4.2 Clôtures sur limites séparatives

La hauteur totale de ces clôtures ne pourra dépasser 1,80 mètres tout compris. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,50 mètres, éventuellement surmonté d'une clôture grillagée.

5 – Installations diverses

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles 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.

6 – Devantures commerciales

Elles doivent prendre en compte tant dans leur ensemble que dans chacune de leurs composantes (modénature, matériaux, couleurs, …), l'architecture de l'immeuble, et de l'ensemble des constructions auxquelles elles participent. Tout projet entrant dans ce cadre devra comporter une étude précise et une présentation du traitement envisagé.

7 – Aires de stationnement

Il convient de rechercher tout aménagement capable 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.

ARTICLE AUB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la chaussée réservée à la circulation et doit correspondre aux besoins générés par les constructions.

1 – Les obligations en matière de stationnement sont applicables :

1.1 A tout projet de construction nouvelle, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher hors-œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine conformément aux articles L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.2 A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus de stationnement requis.

1.3 A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.4 A toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes, à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

2 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés dans des conditions normales d'utilisation.

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

3.1 Pour les constructions comportant plus de deux logements : 1,5 places par logement

3.2 Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de vente sur l'unité foncière : 1 place pour 20 m² de surface de vente

3.3 Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de vente sur l'unité foncière : 1 place pour 10 m² de surface de vente

3.4 Pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette

3.5 Pour les constructions à usage hôtelier, hospitalier et assimilable (public ou privé) et de résidence : 1 place par chambre

3.6 La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables

3.7 Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher hors-œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être prévu à raison de 1 % de la surface hors-œuvre nette projetée, avec un minimum de 5 m².

3.8 Pour les constructions scolaires, il est exigé 2 places par classe.

3.9 Pour les constructions et extensions d'équipements publics, le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

4 – <u>Cas particuliers</u>

- En AUB a, 90 % au moins des places de stationnement des logements et des commerces de plus de 500 m² de surface de vente sur l'unité foncière seront enterrées,

- Pour les opérations situées à l'Ouest de l'axe Nord-Sud et le long du secteur NL, 60 % au minimum des places de stationnement des logements seront enterrées.

- Pour les opérations situées en secteur AUBc, 60% des places de stationnement requises par la réglementation du P.L.U. seront enterrées.

ARTICLE AUB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Les aires de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins 1 arbre-tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Sur les dalles, les parties plantées peuvent être associées à des parties minérales : les plantations arbustives et arborées doivent être installées sur 80 cm d'épaisseur de terre végétale drainée.

3 – Espaces libres et espaces verts à créer

3.1 Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en jardin, sauf en ce qui concerne le secteur AUB a.

Pour les ensembles d'habitat collectif, une superficie d'espaces libres d'au moins 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée judicieusement en vue d'un aménagement paysager accessible et utilisable par les usagers de ces constructions (aires de jeux, placettes, espaces verts).

Dans tous les cas, les espaces libres doivent être positionnés et aménagés de manière à contribuer à leur intégration au paysage, et à la prise en compte des recommandations du Cahier des préconisations architecturales et paysagères relatif au secteur des Ramassiers.

3.2 Dans les ensembles d'habitat collectif, la voirie principale de l'opération peut être paysagée et plantée d'arbres de haute-tige, dans le respect des impératifs techniques imposés par les réseaux des services publics concédés ou non. La plantation des arbres sera effectuée à 2 mètres des limites séparatives.

Plus globalement, pour la ZAC des Ramassiers, les recommandations du Cahier des préconisations architecturales et paysagères seront à prendre en compte, concernant la disposition des arbres plantés, et le choix des essences végétales.

ARTICLE AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

La surface totale de plancher hors-œuvre nette maximum est fixée à 128.210 m².

- Pour la ZAC des Ramassiers, la SHON maximum est fixée à : 100.210 m² dont 6.000 m² affectés à l'Ilot d'Equipement à l'angle de l'Axe Nord Sud et du parc.

- Pour la ZAC de Garroussal, la SHON maximum est fixée à : 38 000m²

Zone AUC

Dispositions Générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

5 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-421-3 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

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

7 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information)

8 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

9 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone AUC

Caractère de la zone

Liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers des Ramassiers et de Garroussal, et d'une superficie d'environ 24,6 hectares, cette zone est destinée à accueillir majoritairement un habitat individuel groupé.

– **Pour le périmètre de la ZAC des Ramassiers :**

Elle comprend des ensembles d'habitat individuel groupé et des lotissements d'habitation sur un parcellaire de petite taille.

– **Pour le périmètre de la ZAC de Garroussal :**

Elle comprend des ensembles d'habitat groupé et des lotissements d'habitation sur un parcellaire de petite taille.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après la réalisation des équipements publics d'infrastructures, dans le cadre de la mise en œuvre des procédures de Zone d'Aménagement Concerté, qui concernent l'ensemble des futurs quartiers.

Les dispositions réglementaires de la zone s'attachent essentiellement :

- à proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions voisines de celles de la zone UC, en vue d'une harmonisation réglementaire entre les dispositions concernant les ZAC et celles du PLU,
- à proposer un développement d'habitat pavillonnaire dense sur cette zone, en cohérence avec l'environnement résidentiel,
- à favoriser une diversité d'occupation du territoire et une mixité sociale, au regard du caractère des constructions proposées,
- à préserver et protéger des plantations remarquables existantes,
- à conforter les liaisons inter-quartiers par la réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers.

ARTICLE AUC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – La création d'établissements à usage industriel, d'entrepôts, artisanal et commercial

2 – Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

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

4 – Les parcs résidentiels de loisirs.

5 – L'ouverture de carrières.

6 – Les stations services.

ARTICLE AUC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), conformément aux articles AUC 3 et AUC 4.

ARTICLE AUC 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 un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

1.2 Les caractéristiques (dimensions, formes, ...) de ces accès doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
Dans le cas de rampes d'accès sur une distance de 4 mètres minimum en retrait de l'alignement au débouché sur la voie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%.

1.3 Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que l'axe majeur Nord-Sud des Ramassiers, la route de Tournefeuille, le boulevard de Sélery et la RD 63.

2 – Voirie nouvelle

2.1 Les voies publiques ou 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 double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. Pour les voies desservant au plus 6 habitations individuelles, la largeur minimum de plate-forme sera de 6 mètres et la largeur de chaussée pourra être inférieure à 5,50 mètres. Le rayon de courbure moyen des voies ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres.

2.2 La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres et être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile,...

2.3 Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre une circulation correcte des véhicules, et à assurer la meilleure visibilité possible.

2.4 D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- Pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

3 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

1 – L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics pour renforcer les liaisons inter quartiers, et pour assurer les continuités du réseau vert communal et d'agglomération.

2 – Les plans masse des lotissements et groupes d'habitations devront tenir compte du maillage des chemins piétonniers existant dans leur environnement immédiat.

3 – Les cheminements piétonniers doivent être éclairés et devront avoir une largeur minimale en leur section la plus étroite de 3 mètres.

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

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

1 – Eau potable

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

1.2 Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 – Assainissement

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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 du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité gestionnaire.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.3 Eaux pluviales

Toute construction sur une unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

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

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain.

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité - Télécommunications

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

3.2 Locaux et les installations techniques

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 (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 – Collecte des déchets urbains

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

Un local réservé au stockage des containers pour les déchets urbains et les déchets recyclables ainsi qu'un local de stockage des Encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le SIVOM OUEST, gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux dispositions définies en annexe.

ARTICLE AUC 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet Article est sans objet.

ARTICLE AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction doit être implantée à une distance de :
- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'axe structurant Nord-Sud des Ramassiers, de la route de Tournefeuille, du chemin de Sélery, de la RD 63 ou de l'emplacement réservé pour élargissement
- 4 mètres des autres voies.

Les garages particuliers devront être implantés à 6 mètres de la limite de l'emprise de la voie d'accès, afin d'y permettre le stationnement d'un véhicule.

2 – Par rapport aux espaces verts et aux cheminements piétonniers, toute construction doit être implantée :
- à 3 mètres de leur limite d'emprise
- ou sur la limite d'emprise si la construction n'excède pas 2,50 mètres à la sablière par rapport au Terrain Naturel, non compris une tolérance de 1 mètre pour pignons, cheminées, etc…, ou si la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres mesurées au faîtage, lorsqu'il s'agit d'une toiture mono pente.

Dans ces 2 hypothèses, le linéaire ainsi crée en limite séparative ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

3 – D'autres implantations pourront être admises :

3.1 Pour les opérations d'ensemble, et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse.

4 – Les piscines de plein-air ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative, et à une distance des autres limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
Toutefois, lorsque la construction principale est implantée sur l'une des deux limites séparatives, d'autres constructions (garages, annexes, …) pourront être implantées sur l'autre limite séparative, sans pouvoir dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sous la sablière ou une hauteur de 3 mètres mesurée au faîtage lorsqu'il s'agit d'une toiture mono pente dont le faîtage est implanté sur toute sa longueur sur la limite séparative. Dans ce cas, le linéaire ainsi créé sur ne pourra excéder 8 mètres.

2 – Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

2.1 Dans les ensembles d'habitation, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse. Toutefois, il ne pourra y avoir plus de 10 logements d'un seul tenant, sans une interruption dans le linéaire bâti.

2.2 Lorsqu'une construction existe sur le fonds voisin et est implantée sur une limite séparative, dans ce cas la construction projetée peut- être édifiée sur ladite limite, sans toutefois dépasser la construction existante, ni aggraver le linéaire d'occupation de la limite séparative. Quand deux propriétaires sont d'accord pour édifier sur leur limite séparative commune des bâtiments jointifs, l'implantation est possible sans limitation. Dans le cas d'unités foncières réduites après expropriation, un linéaire de façade supérieur à 8 mètres pourra être admis en limite séparative.

2.3 A l'intérieur de la marge de recul, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

3 – Les piscines de plein air doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AUC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc…

ARTICLE AUC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres comptés au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

Pour la ZAC des Ramassiers, les dispositions du Cahier des préconisations architecturales et paysagères, annexé au PLU, seront à prendre en compte.

1 – Couleurs - Matériaux

1.1 Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette des couleurs établie par la commune et jointe pour information au présent dossier.

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

1.3. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière ponctuelle et limitée.

2 – Façades

2.1 Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

2.2 Les locaux et installations techniques nécessaires aux réseaux de communication et de distribution d'énergie devront être correctement intégrés aux constructions et présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

3 – Toitures

3.1 Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou les tuiles de surface courbe.
La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2 Les toitures terrasses, ou l'utilisation de matériaux différents pourront être autorisés, de manière limitée, lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction, ou de l'ensemble des constructions dont ils font partie, ni du site.

3.3 Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4 – Clôtures

4.1 Les clôtures sur limites séparatives, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre éventuellement surmonté d'une clôture grillagée.

4.2 Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques doivent être au maximum d'une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées :
- soit d'un mur plein recouvert d'un élément en terre cuite,
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70 mètre surmonté d'un grillage ou d'un claustra en terre cuite.

Dans le cas où la clôture est traitée en mur plein, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées, afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

4.3 Cependant, sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et des emprises publiques, il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.

4.4 Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique.

4.5 Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

4.6 Dans les opérations d'ensemble, le traitement des fonds de parcelles et des clôtures perceptibles depuis les voies devra faire l'objet d'un soin particulier, afin de permettre une bonne intégration de celles-ci dans l'environnement.

5 – Installations diverses

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles 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.

6 – Aires de stationnement

Il convient de rechercher tout aménagement capable 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.

ARTICLE AUC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la chaussée réservée à la circulation et doit correspondre aux besoins des constructions.

1 – Les obligations en matière de stationnement sont applicables :

1.1 A tout projet de construction nouvelle, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher hors-œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine conformément aux articles L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.2 A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus de stationnement requis.

1.3 A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.4 A toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes, à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

2 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés dans des conditions normales d'utilisation.

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

3.1 Il est exigé 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

3.2 Dans les ensembles d'habitation et lotissements, il sera exigé en plus une place de stationnement public par logement sur la voirie de l'opération.

3.3 Pour les bureaux / locaux professionnels, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de SHON.

3.4 Pour les constructions et extensions d'équipements en maîtrise d'ouvrage publique, le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

3.5 Pour les équipements hôteliers et de restauration, il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre.

3.6 Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement par deux lits.

ARTICLE AUC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La disposition et l'organisation de ces espaces d'accompagnement seront étudiées de manière à conférer au plan masse le caractère le mieux adapté à l'environnement, en respectant les dispositions du Cahier des préconisations architecturales et paysagères pour la ZAC des Ramassiers, et en privilégiant les traitements paysagers des cheminements piétons le long des voies internes aux opérations, publiques ou privées.

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – <u>Espaces libres et espaces verts à créer</u>

2.1 Dans tous les cas, les espaces libres doivent être positionnés et aménagés de manière à s'intégrer au paysage et selon des recommandations mentionnées dans le Cahier des préconisations architecturales et paysagères annexé au PLU, pour le secteur des Ramassiers.

2.2 Dans chaque unité foncière privative 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

2.3 Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, il doit être créé des espaces verts communs à raison de 30 m2 par lot ou logement.
En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations d'une superficie supérieure à 1 hectare, il doit être réalisé un espace planté commun d'au moins 1 000 m2 d'un seul tenant.
Dans les deux cas, les surfaces concernées doivent être plantées de, au moins, 1 arbre pour 100 m2 d'espaces verts créés et présenter un aménagement paysager.

2.4 Dans les ensembles d'habitat groupé et les lotissements, la voirie principale de l'opération doit être paysagée et plantée d'arbres-tiges. La plantation des arbres sera effectuée à 2 mètres minimum des limites privatives.

3 – <u>Aires de stationnement non couvertes</u>

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins 1 arbre-tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

<u>ARTICLE AUC 14</u> – <u>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u>

La surface totale de plancher hors-œuvre nette maximum est fixée à 55.000 m².

- Pour la ZAC des Ramassiers, la SHON maximum de la zone est de 28.000 m².
- Pour la ZAC de Garroussal, la SHON maximum de la zone est de 27.000 m².

Zone AUD

Dispositions Générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

5 – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-421-3 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

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

7 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information)

8 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

9 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone AUD

Caractère de la Zone

Liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers des Ramassiers et de Garroussal, la zone est principalement destinée à l'accueil d'un habitat individuel présentant un caractère résidentiel aéré. D'une superficie d'environ 68,3 hectares, elle est située au contact de quartiers résidentiels ou de lotissements existants, ayant une densité moyenne, voire faible.

- Pour le périmètre de la ZAC des Ramassiers :

Cette zone correspond aux territoires privilégiés pour le développement d'un habitat à dominante de pavillonnaire aéré, au contact des quartiers existants présentant des formes urbaines similaires.

- Pour le périmètre de la ZAC de Garroussal :

Comme pour la ZAC des Ramassiers, cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel de faible densité.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après la réalisation des équipements publics d'infrastructures, dans le cadre de la mise en œuvre des procédures de Zone d'Aménagement Concerté, qui concernent l'ensemble des futurs quartiers.

Les dispositions réglementaires de cette zone s'attachent essentiellement :

- à proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions voisines de celles de la zone UD, en vue d'une harmonisation réglementaire entre les dispositions concernant les ZAC et celles du PLU,
- à proposer un développement d'habitat individuel aéré sur cette zone, en cohérence avec son environnement résidentiel,
- à permettre l'articulation des nouveaux quartiers avec les quartiers existants de la commune,
- à favoriser un caractère paysager et un intérêt patrimonial des constructions dans les zones d'habitat résidentiel mitoyennes des zones naturelles,
- à conforter les liaisons inter-quartiers par la réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers.

ARTICLE AUD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – La création d'établissements à usage industriel, d'entrepôts, artisanal et commercial

2 – Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- es garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

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

4 – Les parcs résidentiels de loisirs.

5 – L'ouverture de carrières.

6 – Les stations services.

ARTICLE AUD 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles constructions et opérations ou extensions de bâtiments existants ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), conformément aux articles AUD 3 et AUD 4.

ARTICLE AUD 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 un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

1.2 Les caractéristiques (dimensions, formes, ...) de ces accès doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
Dans le cas de rampes d'accès sur une distance de 4 mètres minimum en retrait de l'alignement au débouché sur la voie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%.

1.3 Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que celle de la route de Tournefeuille.

2 – Voirie nouvelle

2.1 Les voies publiques ou 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 double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. Pour les voies desservant au plus 6 habitations individuelles, la largeur minimum de plate-forme sera de 6 mètres et la largeur de chaussée pourra être inférieure à 5,50 mètres. Le rayon de courbure moyen des voies ne doit pas être inférieur à 10,50 mètres.

2.2 La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris, le dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres et être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile,...

2.3 Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre une circulation correcte des véhicules, et à assurer la meilleure visibilité possible.

2.4 D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être:
- Acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

3.1 L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter-quartiers et pour assurer les continuités du réseau vert communal et d'agglomération.

3.2 Les plans masse des lotissements et groupes d'habitations devront tenir compte du maillage des chemins piétonniers existant dans leur environnement immédiat, ainsi que des dispositions du Cahier des préconisations architecturales et paysagères pour le secteur des Ramassiers.

3.3 Les cheminements piétonniers doivent être éclairés et devront avoir une largeur minimale en leur section la plus étroite de 3 mètres.

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

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

1 – Eau potable

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

1.2 Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 – Assainissement

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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 du service d'assainissement du Grand Toulouse, donné en annexe du PLU. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.3 Eaux pluviales

Toute construction sur une unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

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

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain.

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité - Télécommunications

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

3.2 Les locaux et les installations techniques

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 (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 – Collecte des déchets urbains

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

Un local réservé au stockage des containers pour les déchets urbains et les déchets recyclables ainsi qu'un local de stockage des Encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le SIVOM OUEST, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux dispositions définies en annexe.

ARTICLE AUD 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet Article est sans objet.

ARTICLE AUD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction doit être implantée à une distance de :
- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'axe structurant Nord-Sud des Ramassiers, de la route de Tournefeuille, du chemin de Sélery, de la RD 63 ou de l'emplacement réservé pour élargissement
- 4 mètres des autres voies.

Les garages particuliers devront être implantés à 6 mètres de la limite de l'emprise de la voie d'accès, afin d'y permettre le stationnement d'un véhicule.

2 – Par rapport aux espaces verts et aux cheminements piétonniers, toute construction doit être implantée :
- à 3 mètres de leur limite d'emprise
- ou sur la limite d'emprise si la construction n'excède pas 2,50 mètres à la sablière par rapport au Terrain Naturel, non compris une tolérance de 1 mètre pour pignons, cheminées, etc…, ou si la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres mesurées au faîtage, lorsqu'il s'agit d'une toiture mono pente.

Dans ces 2 hypothèses, le linéaire ainsi crée en limite séparative ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

3 – D'autres implantations pourront être admises :

3.1 Pour les opérations d'ensemble, et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse.

4 – Les piscines de plein-air ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2 – Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

2.1 Dans les ensembles d'habitation, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse de l'opération.

2.2 Sur limite séparative, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière (ou à défaut au dernier plafond), non compris une tolérance de 1 mètre pour pignons, cheminées, etc..., ou si la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres mesurée au faîtage, lorsqu'il s'agit d'une toiture mono pente. Dans ces deux hypothèses, le linéaire ainsi créé en limite séparative ne devra pas être supérieur à 10 mètres. Cependant quand deux propriétaires sont d'accord pour édifier sur leur limite séparative commune des bâtiments jointifs, l'implantation est possible sans limitation.

2.3 A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

3 – Les piscines de plein air doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AUD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc…

ARTICLE AUD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AUD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres comptés au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

Pour la ZAC des Ramassiers, les dispositions du Cahier des préconisations architecturales et paysagères, annexé au PLU, seront à prendre en compte.

1 – Couleurs - Matériaux

1.1 Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette des couleurs établie par la commune et annexée pour information au présent dossier.

1.2 Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière ponctuelle et limitée.

2 – Façades

2.1 Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

2.2 Les locaux et installations techniques nécessaires aux réseaux de communication et de distribution d'énergie devront être correctement intégrés aux constructions et présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

3 – Toitures

3.1 Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou les tuiles de surface courbe.
La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2 Les toitures terrasses ou l'utilisation de matériaux différents pourront être autorisées de manière limitée et lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction, ou de l'ensemble des constructions dont elles font partie, ni du site.

3.3 Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4 – Clôtures

4.1 Les clôtures sur limites séparatives, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre éventuellement surmonté d'une clôture grillagée.

4.2 Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques doivent être au maximum d'une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées :
- soit d'un mur plein recouvert d'un élément en terre cuite,
- soit d'un muret n'excédant pas 0,70 mètre surmonté d'un grillage ou d'un claustra en terre cuite.

Dans le cas où la clôture est traitée en mur plein, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées, afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

4.3 Cependant, sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.

4.4 Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, ainsi qu'en façade des chemins de l'Armurier et des Ramassiers (CD 82).

4.5 Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

4.6 Dans les opérations d'ensemble, le traitement des fonds de parcelles et des clôtures perceptibles depuis les voies devra faire l'objet d'un soin particulier, afin de permettre une bonne intégration de celles-ci dans l'environnement.

5 – Installations diverses

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles 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.

6 – Aires de stationnement

Il convient de rechercher tout aménagement capable 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.

ARTICLE AUD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la chaussée réservée à la circulation et doit correspondre aux besoins des constructions

1 – Les obligations en matière de stationnement sont applicables :

1.1 A tout projet de construction nouvelle, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher hors-œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine conformément aux articles L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.2 A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus de stationnement requis.

1.3 A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.4 A toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes, à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

2 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés dans des conditions normales d'utilisation.

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

3.1 Il est exigé 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

3.2 Dans les ensembles d'habitation et lotissements, il sera exigé en plus une place de stationnement public par logement, sur la voirie de l'opération.

3.3 Pour les constructions et extensions d'équipements en maîtrise d'ouvrage publique, le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

3.4 Pour les équipements hôteliers et de restauration, il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre.

3.5 Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement par deux lits.

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

ARTICLE AUD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La disposition et l'organisation de ces espaces d'accompagnement seront étudiées de manière à conférer au plan masse le caractère le mieux adapté à l'environnement, en respectant les dispositions du Cahier des préconisations architecturales et paysagères s'appliquant à la ZAC des Ramassiers, et en privilégiant les traitements paysagers des cheminements piétons le long des voies internes aux opérations, publiques ou privées.

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les haies arborées, les arbres isolés, les masses arborées principales, les alignements d'arbres fruitiers existants devront être conservés et protégés.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Espaces libres et espaces verts à créer

2.1 Dans tous les cas, les espaces libres doivent être positionnés et aménagés de manière à contribuer au maintien du paysage et selon des recommandations mentionnées dans le Cahier des préconisations architecturales et paysagères annexé au PLU, et concernant le secteur des Ramassiers.

2.2 Dans chaque unité foncière privative 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

2.3 Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, il doit être créé des espaces verts communs à raison de 30 m2 par lot ou logement.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations d'une superficie supérieure à 1 hectare, il doit être réalisé un espace planté commun d'au moins 1 000 m2 d'un seul tenant.

Dans les deux cas, les surfaces concernées doivent être plantées de, au moins, 1 arbre pour 100 m2 d'espaces verts créés et présenter un aménagement paysager.

2.4 Dans les ensembles d'habitat groupé et les lotissements, la voirie principale de l'opération doit être paysagée et plantée d'arbres-tiges. La plantation des arbres sera effectuée à 2 mètres minimum des limites privatives.

3 – Aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins 1 arbre-tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

ARTICLE AUD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface totale de plancher hors-œuvre nette maximum est fixée à 102.000 m².

- Pour la ZAC des Ramassiers, la SHON maximum de la zone est de 62.000 m².
- Pour la ZAC de Garroussal, la SHON maximum de la zone est de 40.000 m².

Zone AUE 1

Dispositions Générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

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

6 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information)

7 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

8 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone AUE1

Caractère de la zone

Liée à l'urbanisation future du nouveau quartier des Ramassiers, cette zone est affectée principalement à l'activité industrielle et artisanale : lieux de production, de stockage et entrepôts à usage industriel ou artisanal, mais également commercial.

A ce titre, elle regroupe
- les bâtiments à usage industriel ou artisanal soumis ou non à déclaration ou à autorisation,
- les bâtiments de stockage, de production et d'entrepôts à usage commercial ou artisanal
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités.

Elle recouvre une superficie de 28,5 hectares et englobe les territoires situés principalement au cœur de la ZAC des Ramassiers.

Elle
comporte un sous-secteur **AUE1a** (7,4 hectares), affecté principalement à l'activité artisanale, et présentant des dispositions réglementaires spécifiques en terme notamment de constructions interdites, d'implantation par rapport aux limites séparatives, d'emprise au sol des constructions, ainsi qu'en ce qui concerne les hauteurs autorisées.

Son urbanisation ne pourra intervenir qu'après la réalisation des équipements publics d'infrastructures, dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C. des Ramassiers), qui concerne l'ensemble du futur quartier.

Les dispositions réglementaires de la zone s'attachent essentiellement :

- à proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions voisines de celles de la zone 1UE, en vue d'une harmonisation réglementaire entre les dispositions concernant la ZAC et celles du PLU,
- à conforter la diversité des activités économiques de la commune, en accueillant de nouveaux établissements à vocation industrielle et artisanale,
- à permettre le développement qualitatif du secteur d'activités,
- à garantir la bonne insertion des activités dans leur environnement, notamment en limite de quartiers d'habitation.

ARTICLE AUE1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – L'ouverture de carrières.

2 – Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

3 – Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées sous conditions à l'Article AUE1 2.

4 - Les constructions à usage de commerce en AUE1a.

ARTICLE AUE1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être autorisées sous réserve que les conditions de desserte le permettent.

2 – Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), conformément aux dispositions des articles AUE1 3 et AUE1 4.

3 – 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 surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisés.

4 – En limite des secteurs voués à l'habitat sur la commune de Colomiers (zones AUC, AUD) et des secteurs d'habitat implantés sur la commune de Tournefeuille, les constructions destinées à accueillir des activités industrielles ou artisanales doivent présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.

ARTICLE AUE1 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, la collecte des déchets,… Elles doivent en outre être adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1 – Accès

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

1.2 Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que les axes Nord-Sud et Est-Ouest. Les accès privatifs sur ces voies sont interdits.

1.3 Les accès d'une opération, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de voie,
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

1.4 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 éloignés des carrefours et leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possibles et, pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, l'accès sur les voies supportant les trafics les plus importants ou les plus contraignants peuvent être interdits.

2 – Voirie nouvelle

2.1 Les caractéristiques des voies (dimension, forme, …) 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.

2.2 Les voies publiques ou privées desservant les ensembles de constructions à usage d'activité doivent avoir une largeur d'emprise de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres minimum.

2.3 La longueur des impasses ne pourra excéder 100 mètres, y compris le dispositif de retournement qui devra être adapté aux besoins du secteur (diamètre de 22 mètres minimum).

2.4 Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol doivent être à une distance minimale de 4 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies.

3 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'aménagement des pistes cyclables et des chemins piétonniers pourra être exigé notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers et pour assurer les continuités du réseau vert communal et d'agglomération.
La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

ARTICLE AUE1 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

1 – Alimentation en eau

1.1 Pour les établissements industriels et artisanaux, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

1.2 Les autres constructions (logements, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

1.3 Les points d'eau nécessaires à la lutte conter l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 – Assainissement

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle 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 du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

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

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.3 Eaux pluviales

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

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain.

Effluents industriels

2.3.1 Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.1.

2.3.2 Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité - Télécommunications

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

3.2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (poste de transformation, boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du plan de masse de l'opération.

4 – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères pourra être exigé pour les opérations de plus de deux logements ou abritant une activité, conformément aux dispositions définies en annexe.

ARTICLE AUE1 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet article est sans objet.

ARTICLE AUE1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
- 3 mètres des limites d'emprise des cheminements piétons et espaces verts.

2 – Des implantations différentes de celles évoquées à l'alinéa 1 ci-dessus, sont admises :

2.1 Des reculs supplémentaires pourront être exigés pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable.

3 – Les piscines ne sont pas soumises aux dispositions du présent article

ARTICLE AUE1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toute construction ou installation 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 5 mètres, excepté pour le secteur AUE1 a. L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée sous réserve de l'édification de murs coupe-feu.

2 – Pour les terrains situés en limite des secteurs voués à l'accueil d'habitat au sein de la ZAC des Ramassiers (zones AUC et AUD), et pour les terrains situés en limite des secteurs d'habitat de la commune de Tournefeuille, toute construction, installation nouvelle ou extension doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives de l'unité foncière de 15 mètres.

3 – Dans le secteur AUE1a, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans qu'elle puisse être inférieure à 4 mètres. Toutefois, l'implantation sur limites séparatives pourra être autorisée sur une longueur maximum de 8 mètres, à condition que la hauteur n'excède pas 2,50 mètres sous sablière.

Les dispositions de l'article AUE1 7-2 s'appliquent également à ce secteur, pour les terrains situés en limite des zones AUC et AUD, ainsi que pour les terrains situés en limite des secteurs d'habitat de la commune de Tournefeuille.

4 – Des reculs supplémentaires peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable.

5 – Les piscines ou bassins de rétention devront être implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE AUE1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 – Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.
Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance pourra être ramenée à 4 mètres.

2 – Les piscines de plein air ne sont pas soumises à cette disposition.

ARTICLE AUE1 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE AUE1 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 17 mètres sur sablière ou sur acrotère.
A compter des hauteurs autorisées ci-dessus, peuvent s'ajouter, dans une limite de 3,50 m, des ouvrages en toiture tels que définis à l'Article AUE3 11 3.

2 – Pour les terrains situés en limite des secteurs voués à l'accueil d'habitat au sein de la ZAC des Ramassiers (zones AUC et AUD), et pour les terrains situés en limite des secteurs d'habitat de la commune de Tournefeuille, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder, sur sablière ou sur acrotère, 7 mètres dans une bande de 12 mètres à compter de la bande inconstructible de 15 mètres.

3 – Dans le secteur AUE1a, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres sur sablière ou sur acrotère.
Les dispositions de l'article AUE1 10-2 s'appliquent également à ce secteur, pour les terrains situés en limite des zones AUC et AUD, ainsi que pour les terrains situés en limite des secteurs d'habitat de la commune de Tournefeuille.

ARTICLE AUE1 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

1 – Couleurs et matériaux

1.1 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

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

2 – Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 – Toitures

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

3.1 Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou les tuiles de surface courbe.
La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2 Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction, ou de l'ensemble des constructions dont elles font partie, ni du site.

3.3 Les autres toitures : d'autres matériaux et d'autres formes de toitures peuvent être autorisés s'ils concourent à la qualité architecturale de l'ensemble dont elles font partie.

3.4 Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3.5 Les ouvrages en toiture : lorsqu'ils sont indispensables, ces ouvrages (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, locaux techniques, …) doivent être traités avec un soin particulier d'intégration et de cohérence avec la construction concernée.
Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 – Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres tout compris.

4.1 Clôtures donnant sur les voies et emprises publiques :
Les clôtures seront composées d'un mur bahut enduit double face de 0,40 mètres environ, surmonté d'un système à barreaudage ou maille soudée.

4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives :
Les clôtures seront composées d'un mur bahut enduit double face de 0,40 mètres environ, surmonté d'un grillage, excepté en zone AUE1 a, où les murs pleins peuvent être autorisés.

4.3 D'autres types de clôtures pourront être admis pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

4.4 Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

5 – Installations diverses

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles 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, et dans le respect des articles précédents.

6 – Aires de stationnement

Il convient de rechercher tout aménagement capable 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, et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

7 – Eclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE AUE1 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, et hors de la bande inconstructible talutée de 15 m, en limite des secteurs d'habitat, telle que définie à l'article AUE1 7-2.

1 – Les obligations en matière de stationnement sont applicables :

1.1 A tout projet de construction nouvelle, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher hors-œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine conformément aux articles L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.2 A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus de stationnement requis.

1.3 A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

2 – Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraisons et de services pour toutes les fonctions, sauf celle de l'habitation.

3 – Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

3.1 Etablissements industriels de stockage et d'entrepôts commerciaux : il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON), avec au minimum une place par poste de travail sur engagement du pétitionnaire, et une place pour 40 m² de bureaux.

3.2 Constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette

3.3 Logements de fonction : il est exigé 2 places de stationnement par logement autorisé.

3.4 Constructions à usage exclusif de restauration : il est exigé pour les équipements de restauration une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

3.5 Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher hors-œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être prévu à raison de 1 % de la surface hors-œuvre nette projetée, avec un minimum de 5 m².

3.6 Pour les constructions et extensions d'équipements en maîtrise d'ouvrage publique, le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

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

ARTICLE AUE1 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les sujets seront implantés à 2 mètres de la limite privative Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Espaces libres et espaces verts à créer

2.1 Dans tous les cas, les espaces libres doivent être positionnés et aménagés de manière à contribuer à leur intégration au paysage.

2.2 La surface des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. Ils seront plantés de, au moins, 1 arbre pour 200 m² d'espaces verts.

2.3 Pour les opérations situées en limite avec des secteurs à vocation d'habitat, qu'ils se trouvent sur le périmètre de la ZAC des Ramassiers (zones AUC ou AUD) ou sur la commune de Tournefeuille :

- le traitement des limites avec les secteurs à vocation d'habitat devra être soigné.
- une bande végétale avec talutage, de 15 mètres de large minimum, sera engazonnée et plantée d'arbres et de conifères (à raison d'un sujet par tranche de 50 m²), afin de constituer un écran végétal vis à vis des constructions riveraines.

3 – Les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins 1 arbre-tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Pour les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², les places doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4 – Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives.

ARTICLE AUE1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La surface totale de plancher hors œuvre nette maximum est fixée à 136.000 m², dont 19.100 m² pour le seul sous-secteur AUE1 a.

Zone AUE 3

Dispositions Générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

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

6 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information)

7 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

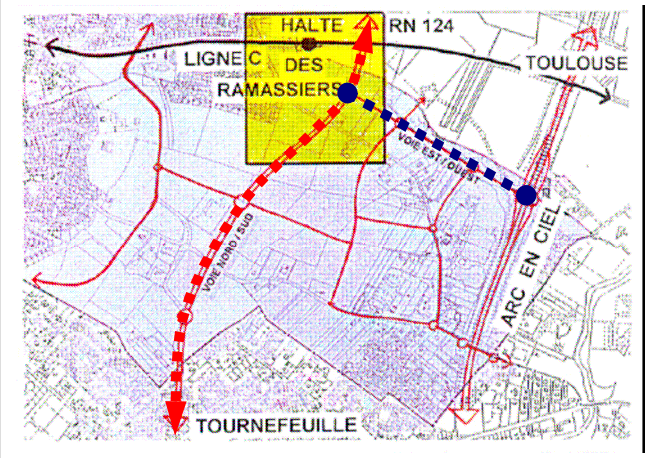
8 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone AUE3

Caractère de la Zone

Liée à l'urbanisation future du nouveau quartier des Ramassiers, cette zone a comme vocation principale d'accueillir des constructions à usage de bureaux, commerces et services.

Ce secteur d'une superficie d'environ 15,3 hectares recouvre les territoires situés d'une part au Nord de la ZAC (autour de l'axe Est-Ouest), et d'autre part dans la partie centrale, à l'Est de l'axe Nord-Sud. Ces axes peuvent être identifiés de la manière suivante (cf. graphique ci-dessous) :



Elle regroupe notamment :

- des constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux et de services,
- des constructions à usage de restauration, et à usage hôtelier,
- des constructions à usage d'habitation strictement affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- des équipements publics et collectifs (ainsi que les logements de fonction y afférant) sur certains secteurs.

Cette zone comprend quatre sous-secteurs, AUE3a (0,7 hectares), AUE3b (3,8 hectares), AUE3c (4,2 hectares) et AUE3d (0,8 hectare) qui présentent des dispositions réglementaires spécifiques en terme notamment d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à la hauteur, mais également en terme d'emprise au sol et de places de stationnement.

Son urbanisation ne pourra intervenir qu'après la réalisation des équipements publics d'infrastructures, dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C. des Ramassiers), qui concerne l'ensemble du futur quartier.

Les dispositions réglementaires de la zone s'attachent essentiellement :

- à proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions voisines de celles de la zone 3UE, en vue d'une harmonisation réglementaire entre les dispositions concernant la ZAC et celles du PLU,
- à conforter la diversité des activités économiques de la commune, en accueillant de nouveaux établissements dans le domaine des services, des commerces et des bureaux,
- à permettre le développement qualitatif du secteur d'activités,
- à garantir la bonne insertion des activités dans leur environnement, notamment en limite de quartiers d'habitation.

ARTICLE AUE3 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Les activités à vocation industrielle et artisanale telles que : lieux de production, de stockage et entrepôts à usage industriel et artisanal

2 – L'ouverture de carrières.

3 – Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

4 – Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées sous conditions à l'article AUE3 2.

ARTICLE AUE3 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), conformément aux dispositions des articles AUE3 3 et AUE3 4.

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 surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisés.

3 – En limite des secteurs voués à l'habitat (zones AUC, AUD), les constructions destinées à accueillir des activités doivent présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.

ARTICLE AUE3 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, la collecte des déchets,… Elles doivent en outre être adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1 – Accès

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

1.2 Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que les axes Nord-Sud et Est-Ouest.

1.3 Les accès d'une opération, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de voie,
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

1.4 Les caractéristiques (dimensions, formes, ...) de ces accès doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

2 – Voirie nouvelle

2.1 Les caractéristiques des voies (dimension, forme, …) 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.

2.2 Les voies publiques ou privées desservant les ensembles de constructions à usage d'activité doivent avoir une largeur d'emprise de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres minimum.

2.3 La longueur des impasses ne pourra excéder 100 mètres, y compris le dispositif de retournement qui devra être adapté aux besoins du secteur (diamètre de 22 mètres minimum).

2.4 Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol doivent être à une distance minimale de 4 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies.

3 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'aménagement des pistes cyclables et des chemins piétonniers pourra être exigé pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers et pour assurer les continuités du réseau vert communal et d'agglomération.
La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

ARTICLE AUE3 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

1 – Alimentation en eau

1.1 Pour les établissements autorisés, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

1.2 Les autres constructions (logements, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

1.3 Les points d'eau nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 – Assainissement

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.3 Eaux pluviales

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

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain.

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité - Télécommunications

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

3.2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (poste de transformation, boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du plan de masse de l'opération.

4 – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères pourra être exigé pour les opérations de plus de deux logements ou abritant une activité, conformément aux dispositions définies en annexe.

ARTICLE AUE3 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet Article est sans objet.

ARTICLE AUE3 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
- 12 mètres de la limite d'espace public existant ou futur, par rapport au chemin des Ramassiers
- 6 mètres de la limite d'espace public existant ou futur, pour au moins 45% de la façade des constructions, par rapport à l'axe structurant Nord-Sud.
- 6 mètres de la limite d'espace public existant ou futur, pour les autres voies.
- 3 mètres des limites d'emprise des cheminements piétons et espaces verts.

2 – Pour le secteur AUE3a :
- L'implantation des bâtiments devra s'effectuer sur la limite d'espace public existant ou futur le long de l'Axe Est-Ouest. Des ruptures (décrochements, retraits) dans la continuité du bâti seront possibles.

3 – Les piscines ne sont pas soumises aux dispositions du présent article

ARTICLE AUE3 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives seront les suivantes :

1 – Toute construction, installation nouvelle ou extension doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 5 mètres. Toutefois, l'implantation sur limite séparative pourra être autorisée sous réserve de l'édification de murs coupe-feu.

2 – Pour les terrains situés en limites de secteurs affectés à l'habitat (zones AUC et AUD), toute construction, installation nouvelle ou extension doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à 15 mètres.

3 – Pour le secteur AUE3a, toute construction devra être implantée d'une limite séparative à l'autre. A compter du deuxième niveau, des retraits de 6 mètres et des décrochements dans la façade pourront être autorisés, afin d'éviter un linéaire trop important.

4 – Les piscines ou bassins de rétention devront être implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE AUE3 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.
Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance pourra être ramenée à 4 mètres.

ARTICLE AUE3 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, excepté dans les secteurs AUE 3a, AUE3 c et AUE3 d.

ARTICLE AUE3 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas des toitures traditionnelles et à pentes, la hauteur se mesure par rapport au terrain naturel, au niveau de la panne sablière.
Pour les autres types de toitures, la hauteur se mesure hors-tout, par rapport au terrain naturel.

Cette hauteur ne pourra excéder 14 mètres et 4 niveaux, excepté :
- Pour le secteur AUE3a, où elle ne pourra excéder 24 mètres
- pour les secteurs AUE3d, où elle ne pourra excéder 22 mètres.
- Pour le secteur AUE3b, où elle sera limitée à 11 mètres, sans toutefois excéder 3 niveaux (R + 2)

A compter des hauteurs autorisées ci-dessus, peuvent s'ajouter, dans une limite de 3,50 m, des ouvrages en toiture tels que définis à l'Article AUE3 11 3.

ARTICLE AUE3 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir :
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

1 – Couleurs et matériaux

1.1 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

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

1.3 Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette des couleurs établie par la commune et annexée pour information au présent dossier.

2 – Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

3 – Toitures

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

3.1 Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou les tuiles de surface courbe.
La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2 Les autres toitures : d'autres matériaux et d'autres formes de toitures peuvent être autorisés s'ils concourent à la qualité architecturale de l'ensemble dont elles font partie.

3.3 Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3.4 Les ouvrages en toiture : lorsqu'ils sont indispensables, ces ouvrages (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, locaux techniques, …) doivent être traités avec un soin particulier d'intégration et de cohérence avec la construction concernée. Tout projet entrant dans ce

cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

4 – Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres tout compris.

4.1 Clôtures donnant sur les voies et emprises publiques :
les clôtures seront composées d'un mur bahut enduit double face de 0,40 mètres environ, surmonté d'un système à barreaudage ou maille soudée.

4.2 Clôtures donnant sur les limites séparatives :
les clôtures seront composées d'un mur bahut enduit double face de 0,40 mètres environ, surmonté d'un grillage.

4.3 D'autres types de clôtures pourront être admis pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

4.4 Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

5 – Installations diverses

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles 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.

6 – Devantures commerciales

Elles doivent prendre en compte tant dans leur ensemble que dans chacune de leurs composantes (modénature, matériaux, couleurs, …), l'architecture de l'immeuble, et de l'ensemble des constructions auxquelles elles participent. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une étude précise et une présentation du traitement envisagé.

7 – Aires de stationnement

Il convient de rechercher tout aménagement capable 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.

8 – Eclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

9 – Sols extérieurs (aires minérales et végétales)

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

ARTICLE AUE3 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, et hors de la bande inconstructible de 15 m. en limite des secteurs d'habitat, telle que définie à l'article AUE3 7-2.

1 – Les obligations en matière de stationnement sont applicables :

1.2 A tout projet de construction nouvelle, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher hors-œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine conformément aux articles L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.3 A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus de stationnement requis.

1.4 A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

2 – Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraisons et de services pour toutes les fonctions, sauf celle de l'habitation.

3 – Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

3.1 Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de vente sur l'unité foncière : 1 place pour 20 m² de surface de vente

3.2 Pour les commerces de plus de 500 m² de vente sur l'unité foncière : 1 place pour 10 m² de surface de vente

3.3 Pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette

3.4 Pour les constructions à usage exclusif de restauration : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant

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

3.6 Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher hors-œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être prévu à raison de 1 % de la surface hors-œuvre nette projetée, avec un minimum de 5 m².

3.7 Pour les constructions publiques : Néant.

4 – AUE3a : Néant
Pour les opérations situées en AUE3a, AUE3c et AUE3d : Néant

ARTICLE AUE3 13 – LIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les sujets seront implantés à 2 mètres de la limite privative Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Espaces libres et espaces verts à créer
Excepté pour le secteur AUE3a, la surface des espaces verts doit être égale à 20 % de la superficie du terrain.
Les surfaces concernées doivent être plantées de, au moins, un arbre pour 200 m² d'espaces verts.

Pour les opérations situées en limite avec des secteurs à vocation d'habitat :

- le traitement des limites avec les secteurs à vocation d'habitat devra être soigné.
- une bande végétale avec talutage, de 15 mètres de large minimum, sera engazonnée et plantée d'arbres et de conifères (à raison d'un sujet par tranche de 50 m²), afin de constituer un écran végétal vis à vis des constructions riveraines.

3 – Les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins 1 arbre-tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Sur les dalles, les parties plantées peuvent être associées à des parties minérales : les plantations arbustives et arborées doivent être installées sur 80 cm d'épaisseur de terre végétale drainée.

ARTICLE AUE3 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La surface totale de plancher hors-œuvre nette maximum est fixée à 72.700 m².

Zone AUO

Dispositions Générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

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

6 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information)

7 – Pour les Lotissements et les projets de construction sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments avant division foncière, l'Article 6 et l'Article 7 du Règlement du P.L.U. s'appliquent à la future parcelle ou au futur lot (lot par lot).

8 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone AUO

Caractère de la zone

Cette zone, d'une superficie de 33,2 hectares, concerne le secteur non urbanisé situé au niveau de l'entrée Ouest de la commune de Colomiers, sous la RN 124.

Elle est constituée par des terrains à dominante agricole en partie non exploités. Ces terrains, non équipés, ont été partiellement rognés par un habitat diffus, aux abords de la RN 124.

Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation (COS nul), la commune ayant souhaité prendre le temps de la réflexion, avant d'engager son aménagement.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par modification du PLU.

Les dispositions réglementaires de cette zone s'attachent essentiellement :

- à maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur
- à assujettir son urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ce site, qui constitue actuellement l'une des dernières disponibilités foncières de la commune.

ARTICLE AUO 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Toute occupation et utilisation du sol autres que celles admises à l'article AUO-2

2 – Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

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

4 – c L'ouverture de carrières.

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

1 – Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

2 – La réhabilitation et l'extension des constructions existantes sur l'unité foncière d'origine, sous condition que la surface hors-œuvre nette totale de chaque habitation principale ne dépasse pas 200 m² et 400 m² pour les bâtiments à usage agricole.

3 – La reconstruction des surfaces de plancher hors-œuvre brute et nette des bâtiments dont la démolition est rendue impérative du fait de la réalisation d'opérations déclarées d'utilité publique et dont la présence est compatible avec la destination de la zone, éventuellement augmentée de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation à condition de respecter le recul de 100 m. de l'axe de la RN 124.

ARTICLE AUO 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 être desservie par une voie autre que la RN 124 et la RD 82.

1.2 En outre, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

1.3 Les caractéristiques (dimensions, formes, ...) de ces accès doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

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

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

1 – Eau potable

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

1.2 Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 – Assainissement

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement autonome seront autorisés. Ces dispositifs de traitement devront être conformes au Cahier des Charges des dispositifs d'assainissement autonome joint en annexe.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction sur une unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

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

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain.

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité - Télécommunications

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

ARTICLE AUO 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet Article est sans objet.

ARTICLE AUO 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction doit être implantée à une distance de:
- 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 124
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 82, et sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite d'emplacement réservé pour voie de communication
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

2 – Les dispositions du point 1 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions autorisées. Celles-ci doivent respecter le recul de la construction déjà existante.

ARTICLE AUO 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AUO 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet Article est sans objet.

ARTICLE AUO 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet Article est sans objet.

ARTICLE AUO 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres comptés à la sablière ou à défaut au dernier plafond.

ARTICLE AUO 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet d'aménagement de construction existante 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, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

1 – Couleurs - Matériaux

1.1 Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette des couleurs établie par la commune et annexée pour information au présent dossier.

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

2 – Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 – Toitures

3.1 Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou les tuiles de surface courbe.
La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2 Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4 – Clôtures

4.1 Les clôtures sur les voies et emprises publiques doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 mètre, elles seront constituées d'un muret n'excédant pas 0,70 mètre surmonté d'un grillage ou d'un claustra en terre cuite. Les murs de clôtures devront être enduits et colorés sur leur double face.

4.2 Les clôtures sur limites séparatives, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées soit par un grillage, soit par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,20 mètre surmonté d'un grillage.

ARTICLE AUO 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la chaussée réservée à la circulation et doit correspondre aux besoins des constructions
Pour les habitations existantes, Il est exigé 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

ARTICLE AUO 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes
Les haies arborées, les arbres isolés, les masses arborées principales, les alignements d'arbres fruitiers existants devront être conservés et protégés.
Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

ARTICLE AUO 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation du sol pour les constructions et extensions autorisées à l'Article AUO - 2 sont celles qui résultent de l'application des Articles AUO - 3 à AUO - 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES (N) :

Zone N

Zone N

Dispositions Générales

1 – 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).

2 – 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.

3 – Ouvrages techniques 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.

4 – Bâti de caractère à protéger au titre de l'Article L 123-1 Alinéa 7 du Code de l'Urbanisme correspondant au petit patrimoine architectural identifié au Plan de Zonage par une légende spécifique : les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

5 – Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

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

7 – Accessibilité Personnes Handicapées : Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-7 56 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information)

8 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires **du Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

Zone N

Caractère de la zone

La Zone N, qui englobe une superficie d'environ 482 hectares, correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de préserver en raison de la qualité du site, des paysages, des boisements, du risque d'inondation et des continuités vertes piétonnes ou cyclables.

Délimitée en partie par l'Aussonnelle et traversée par le ruisseau de Bassac, elle est ponctuée de massifs boisés et d'alignements d'arbres sur les coteaux situés au Nord et au Nord Ouest de la commune. Les espaces ouverts se prolongent vers le territoire voisin de la commune de Cornebarrieu et offrent un paysage de grande qualité.

La Zone N recouvre, de plus, la trame verte du Schéma Directeur (SDAT).

Trois Secteurs sont différenciés :

Le Secteur Nc : D'une superficie de 111,4 hectares, ce secteur recouvre au Sud Ouest de la commune, des terrains sur lesquels s'exercent principalement des activités d'exploitation du sous-sol (exploitation de carrières).

Le Secteur NL : D'une superficie de 129,8 hectares, ce secteur recouvre des terrains destinés à l'accueil d'activités de loisirs, d'équipements publics sportifs ou socioculturels et du futur cimetière. Ces terrains sont disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

Le Secteur NLr : D'une superficie de 8,1 hectares, ce secteur correspond au domaine de l'Armurier, qu'il convient de protéger tout en permettant la réhabilitation des bâtiments existants compte tenu de leur valeur patrimoniale. Les éléments de petit patrimoine architectural situés dans le Parc du Château et repérés sur le Plan de Zonage par une légende spécifique font l'objet d'une protection particulière au titre de l'Article L 123-1 Alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Le Règlement de la Zone a comme objectifs, principalement :

- la protection des éléments du paysage (perspectives, alignements d'arbres, massifs boisés, patrimoine bâti, ...), et des sites archéologiques existant dans la zone,
- le développement du réseau vert du S.D.A.T. et la protection de la trame verte,
- la poursuite d'un maillage de liaisons vertes sur le territoire communal,
- la prise en compte du risque d'inondation,
- la protection et la réhabilitation du patrimoine existant (château) et des boisements dans le secteur des Ramassiers, ainsi que la création d'un parc public

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :
- de l'amélioration et l'extension limitée des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'unité d'habitation supplémentaire,
- de la réhabilitation des bâtiments existants, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent règlement,
- les constructions nécessaires à l'activité agricole, après avis de la Chambre d'Agriculture,
- les constructions liées à l'exploitation des gisements du sous-sol, en secteur N c
- les constructions, installations et utilisations du sol destinées à l'accueil d'activités de loisirs et d'équipements publics sportifs ou socioculturels, ainsi que le cimetière, en secteur NL,
- les changements de destination des constructions, visant à permettre l'implantation de services, d'activités hôtelières ou d'équipements de loisirs en secteur NL r.

2 – En zone inondable (Cartographie Informative des Zones Inondables, identifiée sur le document graphique, et intégrée dans les documents d'information du PLU / pièce 7-e) :
- toutes nouvelles constructions autres que celles admises sous-conditions à l'article N 2,
- les sous-sols et les remblais (à l'exception de ceux strictement nécessaires aux aménagements autorisés),
- les clôtures pleines,
- tous travaux faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les constructions à usage d'habitation à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance des établissements autorisés, dans une limite de 20% de l'emprise au sol existante, et ce, à la date d'approbation du présent règlement.

2 – La construction d'une seule unité d'habitation destinée aux exploitants agricoles, à condition qu'elle soit localisée à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité, et sans que sa surface hors œuvre nette totale ne dépasse 200 m².

3 – En zone inondable :

En secteur dit d'aléa fort (hauteur d'eau supérieure à 1 m, ou vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m. /seconde) et en secteur dit d'aléa faible (hauteur d'eau inférieure à 1 m, ou la vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/seconde) :
- l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont autorisées, sous réserve des conditions suivantes :
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne pourront donner lieu à la création de logements supplémentaires, et seront limitées à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement, au-dessus des PHEC, et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² au-dessus des PHEC,
- les extensions des bâtiments à usage d'activités seront limitées à 20 % d'augmentation de l'emprise au sol dans la limite totale d'un tiers du terrain, au dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² au-dessus des PHEC,
- les extensions des annexes non destinées à l'habitation seront limitées à 20 m² d'emprise au sol, et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés,
- les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau,
- le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants, doit être situé au-dessus des PHEC.

4 – L'implantation des constructions en bordure des cours d'eau est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

5 – Sites archéologiques :
Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés sur le plan graphique, tous travaux installations, constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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, un terrain doit avoir, là où la gêne pour la circulation est la moindre, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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.

1.3 Les accès, à partir de la R.D.24d et de la R.D. 82 sont limités à un seul par unité foncière. Cependant, pour des motifs tels que la sécurité ou la commodité de la circulation, la création de deux accès peut être acceptée, sur les R.D. 24d et R.D. 82.

1.4 Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la R.N. 124.

2 – Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter-quartiers et pour assurer les continuités du réseau vert communal et d'Agglomération.
La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

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

1 – Eau potable

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

1.2 Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 – Assainissement

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

2.1 Eaux usées

2.1.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.1.2 En l'absence de réseau communal d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement devront être conformes au Cahier des Charges des dispositifs d'assainissement autonome joint en annexe.
Ces dispositifs seront définis au vu d'une expertise géologique effectuée par un géologue agréé.

2.2 Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU
Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20%, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.
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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire (CAGT).

3 – Réseaux divers

3.1 Electricité - Télécommunications

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

3.2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans le secteur NL et NLr, pour les constructions autorisées, un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sera prévu.
Il devra être déterminé en accord avec le SIVOM OUEST, gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux dispositions définies en annexe

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

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

- 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 124,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées ou de la limite d'emplacement réservé pour voie de communication,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch,

2 – Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas le recul imposé, des extensions pourront être autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas la non conformité de l'existant.

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

1 – Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

2 – Toute construction nouvelle, autre qu'habitation, telle que définie à l'article N 2, doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet Article est sans objet.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise globale au sol des constructions autorisées dans le secteur NL, ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres comptés à la sablière ou à défaut au dernier plafond.

2 – La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à un autre usage que l'habitation ne peut excéder 10 mètres comptés à la toiture hors tout.

3 – Cet article ne s'applique pas pour les constructions à usage sportif, sous réserve de respecter les servitudes aéronautiques et radioélectriques de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, extensions et adjonctions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Elles devront conserver le caractère du bâtiment existant et s'intégrer harmonieusement au site.

1 – Couleurs et matériaux

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

2 – Toitures

2.1 La pente des toitures ne devra pas excéder 35 %.

2.2 Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N2, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou des tuiles à surface courbe.

2.3 Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3 – Clôtures

3.1 Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

3.2 Les clôtures seront constituées de grillages ou de claire voie et ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles pourront faire l'objet d'un traitement végétal.

3.3 En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement.

3.4 En Espaces Boisés Classés, les clôtures avec soubassement sont interdites, sauf s'il s'agit de muret de soulèvement.

4 – Petit Patrimoine Architectural à protéger

Les éléments architecturaux repérés sur le Plan de Zonage par une légende spécifique font l'objet d'une protection particulière au titre de l'Article L 123-1 Alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, compte tenu de leur valeur patrimoniale. Ainsi, les travaux portant sur ces édifices sont soumis à Autorisation préalable de la Commune.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins réels des occupations ou utilisations du sol.

2 – Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

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

3.1 Pour les habitations : Il est exigé deux places de stationnement par logement.

3.2 Pour les constructions et installations publiques, le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.
L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes

3.3 Pour les constructions à usage de services et de loisirs : il est exigé une place de stationnement pour 40m².

4 – Traitement des aires de stationnement : il convient de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère trop routier du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage minéralisées d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'intégration topographique soignée ainsi qu'à un choix de revêtement adapté en milieu paysagé.
Tout projet devra comporter une présentation détaillée des aménagements envisagés.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés.
Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.
L'intégration des arbres existants dans les zones de parking sera recherchée.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol pour les constructions autorisées en N 2 sont celles qui résultent de l'application des articles N 3 à N 13.