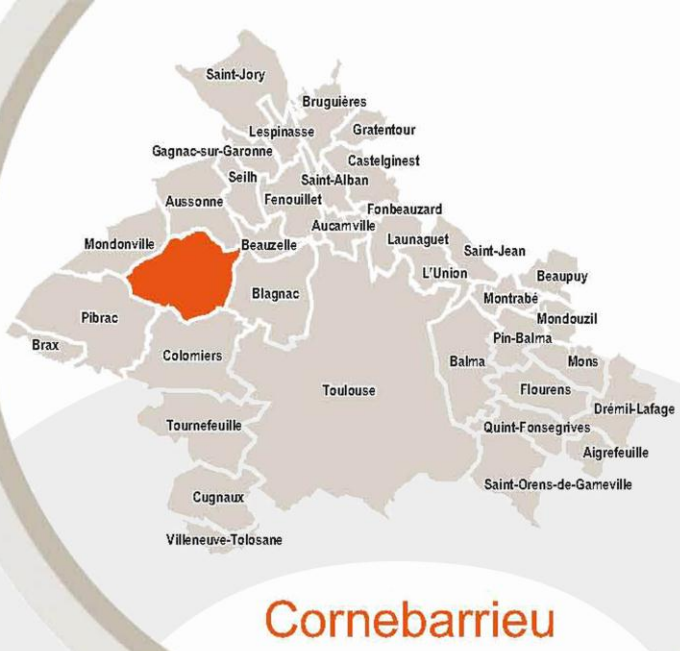


DGDUD
Service réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

PLU révisé le 1er Mars 2006

1ère Mise à jour le 5 juillet 2006
2ème Mise à jour le 17 décembre 2007
3ème Mise à jour le 29 décembre 2009
1ère Modification le 23 juin 2011
2ème Modification le 19 décembre 2011
2ème Révision Simplifiée le 28 juin 2012

1ère REVISION SIMPLIFIEE

Approuvée par Délibération du Conseil
de la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole
du 11 octobre 2012

4- Règlement écrit

VILLE DE CORNEBARRIEU

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

auat toulouse aire urbaine

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

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- R 111-2, relatif à la salubrité publique ;
- R 111-4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- R 111-15, relatif à la préservation de l'environnement ;
- R 111-21, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

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

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

④ Les dispositions relatives aux zones de bruit des aérodromes, issues de la loi du 11 juillet 1985 modifiées (articles L 147-1 et suivants du code de l'urbanisme) sont opposables à toute demande d'occupation du sol et le plan local d'urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Blagnac approuvé par arrêté préfectoral du 21 août 2007 est établi conformément à l'article L-147-3.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 10 zones et 8 secteurs :

1 - LES ZONES URBAINES
. la zone **UA**
. la zone **UB** et les secteurs **UBa** et **UBb**
. la zone **UC**
. la zone **1 UE**
. la zone **2 UE** et les secteurs **2 UEa 2 UEb** et **2 UEc**
. la zone **US**

2 - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE
. la zone **1 AU**
. la zone **2 AU** et les secteurs **2 AUa**, **2 AUb**, **2 AUc** , **2 AUd, 2 AUn**
. la zone **3 AU** et le secteur **3 AUa**
. la zone **4 AU**
. la zone **5 AU**
. la zone **6 AU** et les secteurs **6 AUa, 6 AUb** et **6 AUc**
. la zone **7AU**

3 - LA ZONE AGRICOLE
La zone **A**

4 - LA ZONE NATURELLE
La zone **N** et les secteurs **Na** et **Nb**
Il comporte également :
- des **espaces boisés classés** à conserver ou à protéger,
- des **emplacements réservés** destinés aux voies et ouvrages publics (articles L-123-18, L-123-9 et L-143-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).
Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES

5.1 - Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sans tenir compte des dispositions d'urbanisme édictées par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 de chaque zone concernée restent applicables.

5.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :
Les ouvrages d'infrastructures importants et indispensables liés aux équipements à usage collectif (tels que les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique...) pourront faire l'objet d'adaptations aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

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

5.4 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme 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.

5.5 - Espaces boisés classés (EBC): 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.
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, après informations auprès des propriétaires, sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes à 63 kV et 2x63 kV, 50m au droit des lignes à 225 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de ma loi du15 juin 1906).

5.6 - Les constructions situées dans le couloir des axes classés bruyants reporté sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

5.7 - Installations diverses
L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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

5.8 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse, approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 (cf. annexe PLU).

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA recouvre actuellement le tissu urbain ancien de la commune. Elle est principalement composée d'un habitat traditionnel de type toulousain, de bâtiments construits le plus souvent en ordre continu et à l'alignement. Elle regroupe une grande partie des commerces et des services de la commune et en constitue le centre de vie.

Il convient d'en renforcer le caractère central en favorisant l'ensemble des éléments qui concourent à l'animation urbaine (services et commerces) et d'en préserver l'aspect, l'échelle et l'harmonie générale, tout en prenant en compte le risque d'inondation lié à la proximité de la rivière Aussonnelle.

La bonne qualité du paysage urbain est préservée au PLU par le maintien de l'aspect continu et par la mise en valeur et la création de places et de cheminements piétonniers et l'organisation de la circulation, …

Une partie de cette zone, comprise dans la zone inondable, comporte des prescriptions spécifiques en la matière.

Des prescriptions particulières concernent également les constructions qui sont situées sous la courbe de bruit C et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport de Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, agricoles et d'entrepôt et les constructions nouvelles destinées aux activités artisanales.

2 - Toute construction nouvelle en zone inondable dans sa partie d'aléa fort (plus de 1m) délimitée par la Cartographie Informative des Zones Inondables affinée (CIZI affinée) de la DIREN (voir annexe 5b) à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2 alinéa 3 du présent document.

3 - Les sous-sols et remblais en zone inondable (voir documents 4-b-1 et 5b).

4 - Sous la courbe de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) en vigueur, les ensembles groupés de constructions à usage d'habitation et les constructions nouvelles à usage d'habitation sur des unités foncières divisées postérieurement à l'approbation du P.E.B en vigueur.

5 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.

6 - L'ouverture de carrières et gravières.

7 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que des aires de jeux et de sports.

8 - Les stations service.

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

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les extensions, transformations et surélévations des constructions existantes destinées aux activités artisanales devront être compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et ne pas être une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2 - Les constructions et les extensions sous la courbe de bruit C du P.E.B. ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Dans la zone inondable reportée au document 4-b-1 seront autorisées (voir carte annexe 5b) :

3.1 Dans les secteurs délimités par la courbe de zone inondable, hauteur d'eau à plus de 1m, sont autorisées sous conditions :

. les extensions ou surélévations des constructions à usage d'habitation, sous réserve :
- que les travaux ne permettent pas de création de logement nouveau,
- qu'un niveau refuge d'au moins 20 m² à l'abri des plus hautes eaux connues soit prévu ou existe,
- que l'emprise au sol n'excède pas 20 m² au dessus des plus hautes eaux connues,

. pour les activités, 20% d'augmentations de l'emprise au sol dans la limite du tiers de la surface du terrain au dessus des plus hautes eaux connues,

. les piscines non couvertes à condition qu'elles soient balisées (piquets ou autres,…).

3.2 Dans les secteurs délimités entre la zone inondable à plus de 1 mètre et la Courbe Informative des Zones Inondables affinée de la DIREN (CIZI affinée) seules peuvent être autorisées :

- Les constructions nouvelles, à condition que le niveau de plancher bas soit fixé à la côte d'un repère de crue historique s'il en existe un à proximité soit à 1 mètre au moins au-dessus du terrain naturel,
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
  - aucun logement ne peut être crée à partir d'une construction autre que d'habitations,
  - les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau.

4 - Les installations classées devront être compatibles avec le caractère de la zone et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

5 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

6 - Tous travaux de démolition totale ou partielle, concernant un élément du patrimoine architectural identifié au titre de l'article L-123-1-7° du Code de l'Urbanisme (repéré au plan de zonage 3-b-1) sont soumis à l'autorisation préalable aux travaux de démolition.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, tout 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.

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

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

2 - Pistes cyclables, cheminements piétonniers.

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

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

2-1 – Eaux usées

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

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

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

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

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

3 - Réseaux divers

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

4 - Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement.

2 - Toutefois, des décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs définis ci-dessus pour permettre, soit la création d'espaces publics, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

3 - Toute construction ne peut s'implanter à moins de 5 mètres des hauts des berges de l'Aussonnelle.

4 - Cet article ne s'applique pas aux piscines non couverte

5 - Les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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

1 - Dans une bande de 15 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée en limites séparatives privatives latérales, afin d'assurer la continuité des façades sur les voies.
Cependant, lorsque la largeur de l'unité foncière en façade sur voie est égale ou supérieure à 15 mètres, il est admis que toute construction en façade sur cette voie, puisse être implantée sur toute sa hauteur, sur une des limites latérales à condition que l'espace non construit ait une largeur au moins égale à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à la façade arrière.

2 - Au-delà de cette bande de 15 mètres, la construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative, si sa hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres à la sablière,
- soit à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur.

- si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière limitrophe, la construction ou l'installation nouvelle pouvant alors l'être également mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
- Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.

3 - Cet article ne s'applique pas aux piscines non couverte

4 - Les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

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

NEANT

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres sur sablière en tout point par rapport au terrain naturel d'origine.

Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers, …) limités à 10 % de l'emprise de la construction.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

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

1.2. Couvertures
Les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La pente des toitures doit être semblable à celles des constructions environnantes, le faîtage étant de préférence parallèle à la voie.
Pour chaque bâtiment, les toitures terrasses ne sont autorisées que du "côté cour", à condition que leur surface n'excède pas 20% de l'emprise totale de ce bâtiment et qu'elles soient accessibles directement à partir de ce dernier.

Néanmoins, les toitures terrasses ne sont autorisées dans les mêmes conditions que sur la façade qui donne sur :
- la rue de la Poste pour les constructions ayant façade également rue de Verdun
- la rue des Trés Bribans pour les constructions ayant façade également Avenue de Versailles

- la vallée de l'Aussonnelle pour les constructions ayant façade également rue de la Poste et rue du Pont Vieux.

Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

Pour les constructions annexes isolées de moins de 20 m², d'autres types de couvertures sont possibles sous réserve d'une bonne intégration architecturale dans l'environnement.

1.3. Façades
Les portes cochères ou de garage doivent être d'aspect bois, de même que les portes des transformateurs.

1.4. Coloris
Les matériaux bruts utilisés en façades sont de préférence laissés dans leur teinte naturelle.
Les teintes d'enduits ne doivent pas heurter le site environnant sans toutefois être uniformisées jusqu'à la monotonie.
Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'emploi de teintes vives est interdit, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.5. Les centraux téléphoniques et les transformateurs
Ils devront être discrètement insérés dans le tissu urbain.

2 - Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives sera de 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire-voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 1,80 m.), excepté le long des routes départementales.

2.1. Les clôtures sur alignement doivent être constituées :

- soit d'un mur de clôture plein, dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille.

2.2. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées :

- soit de haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur-bahut qui ne dépassera 0,60m de hauteur, surmonté d'une grille ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte de l'habitation, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets.

2.3. En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres…).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L-130.1 et suivants et R-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

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

Les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige, tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent êtres plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige, tous les 10 mètres.

4 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone **UB** comprend deux secteurs.

Le secteur **UBa** recouvre l'extension du centre ancien, sous forme d'habitat principalement, résultant à la fois d'opérations individuelles et de petits lotissements, ainsi que le hameau de Rouane, le long de la route de Colomiers.

Tout en réorganisant cette zone, le PLU maintient et développe l'urbanisation sous forme d'habitat et de services.

Le secteur **UBb**, le long de la route de Colomiers, aux Quatre Chemins, en bordure d'Aussonne et de Cordelle, est caractérisé par de plus faibles densités. Cette particularité devra être préservée.

Une partie de cette zone, comprise dans la zone inondable, comporte des prescriptions spécifiques en la matière.

Des prescriptions particulières concernent également les constructions qui sont situées sous la courbe de bruit C et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport de Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, agricoles et d'entrepôt et les constructions nouvelles destinées aux activités artisanales.

2 - Toute construction nouvelle en zone inondable dans sa partie d'aléa fort (plus de 1m) délimitée par la Cartographie Informative des Zones Inondables affinée (CIZI affinée) de la DIREN (voir annexe 5b) à l'exception de celles autorisées à l'article **UB 2** alinéa 4 du présent document.

3 - Les sous-sols et remblais en zone inondable (voir documents 4-b-1 et 5b).

4 - Sous la courbe de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) en vigueur, les ensembles groupés de constructions à usage d'habitation et les constructions nouvelles à usage d'habitation sur des unités foncières divisées postérieurement à l'approbation du P.E.B. en vigueur.

5 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.

6 - L'ouverture de carrières et gravières.

7 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que des aires de jeux et de sports.

8 - Les lignes électriques aériennes à haute tension.

9 - Les stations-service.

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

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les extensions et surélévations des constructions existantes destinées aux activités artisanales devront être compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et ne pas être une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

3 - Les constructions et extensions sous la courbe de bruit C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Dans la zone inondable reportée au document 4-b-1 seront autorisées : (voir carte annexe 5b) :

4.1 Dans les secteurs délimités par la courbe de zone inondable, hauteur d'eau à plus de 1m, sont autorisées sous conditions :

. les extensions ou surélévations des constructions à usage d'habitation, sous réserve :
- que les travaux ne permettent pas de création de logement nouveau,
- qu'un niveau refuge d'au moins 20 m² à l'abri des plus hautes eaux connues soit prévu ou existe,
- que l'emprise au sol n'excède pas 20 m² au dessus des plus hautes eaux connues,

. pour les activités, 20% d'augmentations de l'emprise au sol dans la limite du tiers de la surface du terrain au dessus des plus hautes eaux connues,

. les piscines non couvertes à condition qu'elles soient balisées (piquets ou autres,…).

4.2 Dans les secteurs délimités entre la zone inondable à plus de 1 mètre et la Courbe Informative des Zones Inondables affinée de la DIREN (CIZI affinée), seules peuvent être autorisées :

- Les constructions nouvelles, à condition que le niveau de plancher bas soit fixé à la côte d'un repère de crue historique s'il en existe un à proximité soit à 1 mètre au moins au-dessus du terrain naturel,
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
  - aucun logement ne peut être crée à partir d'une construction autre que d'habitation,
  - les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau.

5 - Les installations classées et les commerces devront être compatibles avec le caractère de la zone et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

6 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 logements existants ou futurs.

Pour être constructible, tout 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Pour les habitations, la largeur d'accès et de la voie de desserte interne (ou du passage) doit être de 4 mètres minimum. Des aménagements particuliers pourront être exigés.

Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la R.D. 1 et la R.D. 63e.
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.
En particulier, les accès privatifs nouveaux à la R.D. 63, à la R.D. 65 et à la R.D. 65 B doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

Les constructions ayant un accès carrossable direct à la voie publique devront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise publique.

2 - Voirie nouvelle

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus 4 logements existants ou futurs.

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

- 8 mètres d'emprise totale.
- 6 mètres de chaussée (4 m. pour les sens uniques).

L'absence éventuelle de trottoir pourra être autorisée, au vu du projet, pour accentuer le caractère de circulation mixte. Dans ce cas de figure, cette absence sera compensée par la mise en place de matériaux soulignant ce caractère de circulation mixte et d'un mobilier urbain destiné à agrémenter l'espace, dégager des places de stationnement, protéger un domaine privilégié pour l'emplacement des réseaux techniques.

2.2. D'autres caractéristiques de voie peuvent être :

- acceptées, notamment dans les ensembles d'habitations si elles répondent 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 empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...).

2.3. Voies en impasse publiques ou privées :
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent manœuvrer (dispositif de retournement de 22 mètres de diamètre extérieur minimum pour les voies publiques et 16 mètres pour les voies privées).

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics ou d'intérêt collectifs.

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

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

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

2-1 – Eaux usées

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

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

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

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

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

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, leur raccordement au réseau existant, ainsi que celui des constructions doivent être aménagés au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades).

3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

4 - Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction devra être implantée à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 15 mètres de l'axe des autres R.D. ;
- 6 mètres par rapport à l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes ;
- 5 mètres des hauts des berges de l'Aussonnelle.

En outre, les transformateurs électriques doivent être implantés au moins à 2 mètres de l'emprise des voies à condition de ne pas gêner la visibilité.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies :

2.1. Jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),
- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,
- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

2.2. Dans les ensembles de constructions, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, exceptés les transformateurs électriques, pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 2 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :

2.1. L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière ou l'acrotère (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon), et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 10 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

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

Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.

2.3. Dans les ensembles de constructions, au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en retrait.

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

NEANT

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder, en tout point par rapport au terrain naturel, 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers, …) limités à 10 % de l'emprise de la construction.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

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

1.2. Couvertures
Les couvertures doivent être en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les annexes isolées d'habitations d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m².
La pente des toitures doit être comprise entre 15 % et 35 %.
Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une S.H.O.B. supérieure à 20 m².

Les toitures-terrases pourront être autorisées sous réserve d'être végétalisées sauf en cas de mise en place en grandes surfaces de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire.

Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Coloris
Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives est interdite, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.4. Les centraux téléphoniques et les transformateurs
Ils devront être discrètement insérés dans le tissu urbain.

2 - Clôtures

2.1. Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte de l'habitation, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

2.2. D'autres types de clôtures peuvent être acceptés dans les ensembles d'habitations.

2.3. En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres…).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre,
- le changement d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Il est défini ci-après par fonctions.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Habitations

Sont exigées deux places de stationnement par unité de logement.

En outre, pour les opérations de plus de deux logements, des parcs de stationnement en commun seront exigés à raison d'au moins une place par logement.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente. En outre, il est exigé une place par poste de travail.

4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant. En outre, il est exigé une place par poste de travail.

5 - Établissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agisse d'un établissement du premier ou du second degré.

6 - Autres activités

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

7 - Stationnement des deux roues

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions nouvelles. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L-130.1 et suivants et R-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

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

Les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent êtres plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige, tous les 10 mètres.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative :

- 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné,
- l'unité foncière doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

En outre, dans les ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement d'un seul tenant à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1.000 m².

6 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - En secteur **UBa**, le C.O.S. applicable est fixé à 0,30.

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

3 - Dans les ensembles d'habitations, le C.O.S. est applicable sur la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition du C.O.S. par lot doit figurer dans les pièces contractuelles du dossier. En aucun cas, le C.O.S. ne pourra dépasser 0,40 par lot en secteur **UBa**, 0,25 en secteur **UBb**.

4 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

La zone **UC** recouvre des terrains accueillant essentiellement de l'habitat résultant d'opérations individuelles en ordre discontinu. Cette zone n'étant pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est autorisé sur de grandes parcelles.

Le PLU maintient et autorise un développement léger de l'habitat.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous la courbe de bruit C et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, hospitalières ou d'entrepôt et les constructions nouvelles destinées aux activités artisanales et agricoles.

2 - Sous la courbe de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) en vigueur, les constructions nouvelles à usage d'habitation sur des propriétés divisées postérieurement à l'approbation du P.E.B. en vigueur.

3 - les ensembles d'habitations en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif (ils sont toutefois interdits sous la courbe de bruit C du P.E.B. en vigueur quel que soit le mode d'assainissement).

4 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.

5 - L'ouverture de carrières et gravières.

6 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que des aires de jeux et de sports.

7 - Les lignes électriques aériennes à haute tension.

8 - Les stations-service.

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

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les extensions et surélévations des constructions existantes destinées aux activités artisanales ou agricoles devront être compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et ne pas être une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2 - Les constructions à usage d'habitation, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

3 - Les constructions et extensions sous la courbe de bruit indice C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5 - Les commerces devront être compatibles avec le caractère de la zone et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

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

7 - Dans les secteurs délimités entre la zone inondable à plus de 1 mètre et la Courbe Informative des Zones Inondables affinée de la DIREN (CIZI affinée) (voir document 4-b 1 et carte annexe 5b), seules peuvent être autorisées :

- Les constructions nouvelles, à condition que le niveau de plancher bas soit fixé à la côte d'un repère de crue historique s'il en existe un à proximité soit à 1 mètre au moins au-dessus du terrain naturel,
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :

    - aucun logement ne peut être crée à partir d'une construction autre que d'habitation
    - les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 logements existants ou futurs.

Pour être constructible, tout 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Pour les habitations, la largeur d'accès et de la voie de desserte interne (ou du passage) doit être de 4 mètres minimum. Des aménagements particuliers pourront être exigés.

Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la R.D. 1 et la R.D. 63e.
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.
En particulier, les accès privatifs nouveaux à la R.D. 63 et à la R.D. 65 doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

Les constructions ayant un accès carrossable direct à la voie publique devront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise publique.

2 - Voirie nouvelle

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus 4 logements existants ou futurs.

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

- 8 mètres d'emprise totale.
- 6 mètres de chaussée (4 mètres pour les sens uniques).

L'absence éventuelle de trottoir pourra être autorisée, au vu du projet, pour accentuer le caractère de circulation mixte. Dans ce cas de figure, cette absence sera compensée par la mise en place de matériaux soulignant ce caractère de circulation mixte et d'un mobilier urbain destiné à agrémenter l'espace, dégager des places de stationnement, protéger un domaine privilégié pour l'emplacement des réseaux techniques.

2.2. D'autres caractéristiques de voie peuvent être exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...).

2.3. Voies en impasse publiques ou privées :
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent manœuvrer (dispositif de retournement de 22 mètres de diamètre extérieur minimum pour les voies publiques et 16 mètres pour les voies privées).

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Desserte en eau potable :

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

2 - Assainissement

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

2-1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement du service assainissement du Grand Toulouse, donnés en annexe.

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

2-2 – Eaux pluviales
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.
Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

3 - Réseaux divers

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, leur raccordement au réseau existant, ainsi que celui des constructions doivent être aménagés au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades).

4 - Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de 2500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration, et de 1500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction devra être implantée à au moins :

- 50 mètres de l'axe de la RN 224.
- 20 mètres de l'axe de la RD 63e
- 15 mètres de l'axe des R. D. ;
- 6 mètres par rapport à l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes ;

En outre, les transformateurs électriques doivent être implantés au moins à 2 mètres de l'emprise des voies à condition de ne pas gêner la visibilité.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),
- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,
- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, exceptés les transformateurs électriques pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 2 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :

2.1. L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière ou l'acrotère (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon), et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 10 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

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

Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

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

NEANT

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder, en tout point par rapport au terrain naturel, 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers, …) limités à 10 % de l'emprise de la construction.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

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

1.2. Couvertures
Les couvertures doivent être en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les annexes isolées d'habitations d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m².
La pente des toitures doit être comprise entre 15 % et 35 %.
Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une S.H.O.B. supérieure à 20 m².

Les toitures-terrases pourront être autorisées sous réserve d'être végétalisées sauf en cas de mise en place en grandes surfaces de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire.

Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Coloris
Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives est interdite, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.4. Les centraux téléphoniques et les transformateurs
Ils devront être discrètement insérés dans le tissu urbain.

2 - Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00 m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales.

Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte de l'habitation, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;
- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre,
- le changement d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Il est défini ci-après par fonctions.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Habitations

Sont exigées deux places de stationnement par unité de logement.
En outre, pour les opérations de plus de deux logements, des parcs de stationnement en commun seront exigés à raison d'au moins une place par logement.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente, avec au minimum 1 place par commerce. En outre, il est exigé une place par poste de travail.

4 - **Stationnement des deux roues**

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions nouvelles. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L-130.1 et suivants et R-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

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

Les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent êtres plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative :

- 50 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné,
- l'unité foncière doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

6 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le C.O.S. applicable est fixé à :
- 0,20 pour les constructions desservies par le réseau collectif d'assainissement
- 0,12 pour les constructions non desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 UE

Caractère de la zone 1 UE

Cette zone inclut l'ensemble du domaine aéroportuaire de Toulouse-Blagnac compris au Sud-Est de la commune de Cornebarrieu et le secteur accueillant le radar. Elle pourra accueillir des constructions et installations liées aux activités aéroportuaires ou aéronautiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UE 1 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions et installations de toute nature, à l'exception :

1.1. Des constructions et installations destinées aux activités aéronautiques.

1.2. Des constructions et installations destinées au fonctionnement de l'aéroport de Toulouse-Blagnac (notamment : pistes, fret, maintenance, services, bâtiments assistants, radar).

1.3. De celles visées à l'article 1 UE 2, alinéa 3 et 5.

2 - Les résidences hôtelières

3 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé de caravanes.

4 - Les carrières et les gravières.

ARTICLE 1 UE 2 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les nouvelles habitations ne seront autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

2 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

3 - Les constructions et extensions sous les courbes de bruit A, B et C du P.E.B. ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Les installations classées devront être compatibles avec le caractère de la zone.

5 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, tout 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.

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

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.

En particulier, les accès privatifs à la R.D. 1 et à la R.D. 63e doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de telle sorte que tout véhicule lourd puisse faire aisément demi-tour (dispositif de retournement de 22 mètres de diamètre extérieur minimum pour les voies publiques et 16 mètres pour les voies privées).

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

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement : eaux usées

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

2-1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement du service assainissement du Grand Toulouse, donnés en annexe.
Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

2-2 – Eaux pluviales
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.
Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

ARTICLE 1 UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet article est sans objet.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

Toute construction doit être implantée au moins à :

- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1,
- 15 mètres de l'axe de la R.D. 63e,
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

Les annexes isolées des habitations, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments nécessaires à l'accueil, la surveillance ou à la sécurité, ainsi que les piscines pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et supérieure à 4 mètres.

Les annexes isolées des habitations, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages nécessaires au maintien de la sécurité aérienne tels que les radars et leurs installations pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

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

NEANT

ARTICLE 1 UE 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 1 UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée uniquement par les servitudes aéronautiques et radio-électriques de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitations, non liées aux activités aéroportuaires ou aéronautiques, la hauteur maximale mesurée en tout point par rapport au terrain naturel ne peut excéder 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère. Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter avec une hauteur limite de 3,50 mètres, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers...) limités à 10 % de l'emprise au sol de la construction.

ARTICLE 1 UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Constructions

Les constructions doivent être intégrées au site et à l'environnement.

2 - Couvertures

Les couvertures horizontales sont autorisées.
Dans le cas des toitures en pente, la pente doit être comprise entre 15 et 35 %.
Les couvertures réfléchissantes sont interdites.

3 - Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
Le béton peut être laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

4 - Coloris

Les teintes vives seront évitées.

5 - Clôtures sur voies

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage surmontant éventuellement un mur bahut et n'excéderont pas 2 mètres (0,60 mètre maximum pour le mur bahut). Toutefois, les ouvrages nécessaires au maintien de la sécurité aérienne tels que les radars et leurs installations ne sont pas soumis au présent article.

6 - Clôtures séparatives

Néant

ARTICLE 1 UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

ARTICLE 1 UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 UE

Caractère de la zone 2 UE

La zone **2 UE** accueille des activités diverses en continuités de la zone d'habitat.

En secteur **2 UEa**, elles sont ou seront de type industriel, artisanal, commercial ou tertiaire.

Le secteur **2 UEb** correspond à la partie de la zone insérée dans l'espace boisé classé du lieu-dit de Taffi et aura une vocation limitée aux activités de bureau, de service, d'hôtellerie et de restauration.

Le secteur **2 UEc** est un secteur mixte habitat – activités de type artisanal, d'hôtellerie, commercial ou tertiaire.

Une partie de cette zone, comprise dans la zone inondable, comporte des prescriptions spécifiques en la matière.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous les courbes de bruit et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2UE 2.

2 - Les constructions nouvelles destinées aux activités agricoles.

3 - En secteur **2 UEb**, les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales (exceptés celles destinées à la restauration et l'hôtellerie), d'entrepôts, ainsi que les ensembles à usage d'activités et les installations classées.

4 - En secteur **2 UEc**, les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles.

5 - Toute construction en zone inondable dans sa partie d'aléa fort (voir document 4-b-1).

6 - Les sous-sol et remblais en zone inondable (voir document 4-b-1).

7 - Les résidences de tourisme ou les constructions à usage hospitalier sous les courbes de bruit du P.E.B. en vigueur.

8 - Les parcs d'attraction.

9 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.

10 - L'ouverture de carrières ou de gravières

11 - Toute ligne électrique à haute tension.

12 - Sous la courbe de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) en vigueur, les constructions nouvelles à usage d'habitation sur des propriétés divisées postérieurement à l'approbation du P.E.B. en vigueur.

13 - Les stockages de matériaux à usage commercial ou non.

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

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation (autres qu'annexes isolées) ne seront autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

2 - L'extension, la surélévation et les annexes isolées des constructions existantes ne devront pas occasionner la création de logement nouveau, exceptés ceux mentionnés à l'alinéa 1.

3 - L'extension et la surélévation des habitations existantes sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la SHON totale des extensions cumulées pour chacune des habitations prises séparément depuis cette date ne dépasse pas 75 m² SHON.

4 - Les installations classées devront être compatibles avec le caractère de la zone.

5 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

6 - Les constructions et les extensions sous les courbes de bruit indice B et C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

7 - Dans les secteurs délimités entre la zone inondable à plus de 1 mètre et la Courbe Informative des Zones Inondables affinée de la DIREN (CIZI affinée) (voir document 4-b-1 et carte annexe 5b, seules peuvent être autorisées :

- Les constructions nouvelles, à condition que le niveau de plancher bas soit fixé à la côte d'un repère de crue historique s'il en existe un à proximité soit à 1 mètre au moins au-dessus du terrain naturel,

8 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

9 - Tous travaux de démolition totale ou partielle, concernant un élément du patrimoine architectural identifié au titre de l'article L-123-1-7° du Code de l'Urbanisme (repéré au plan de zonage 3-b-1) sont soumis à l'autorisation préalable aux travaux de démolition.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, tout 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.

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

Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la RN 224, la R.D. 1, la R.D. 63e et la future R.D. 963.

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.
En particulier, les accès privatifs à la R.D. 63 et la R.D. 65 doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

Les constructions ayant un accès carrossable direct à la voie publique devront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise publique.

2 - Voirie nouvelle

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :

- 10 mètres d'emprise totale ;
- 7 mètres de chaussée.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour (dispositif de retournement de 22 mètres de diamètre extérieur minimum pour les voies publiques et 16 mètres pour les voies privées).

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

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

2-1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement 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.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.
Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement du service assainissement du Grand Toulouse, donnés en annexe.
Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

2-2 – Eaux pluviales

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

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

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

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

3 - Autres réseaux

Tout transformateur électrique doit être intégré dans la composition générale.

4 - Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE 2 UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 50 mètres de l'axe de la RN 224 et de la future R.D. 963 ;
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 20 mètres de l'axe de la R.D. 63e ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies :

2.1. Jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),
- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,
- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

2.2. Dans les ensembles de constructions, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, ainsi pour les stations-service, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 2 mètres pour les habitations, 4 mètres pour les autres constructions.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :

2.1. En limite séparative pour :

- L'implantation de construction à usage d'habitations en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) ou l'acrotère, et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 10 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

- les autres constructions si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.

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

Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.

2.3. Dans les ensembles de constructions, au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 2 UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE 2 UE 9 - EMPRISE AU SOL

1 - En secteur **2 UEc**, l'emprise au sol des constructions et des installations existantes et projetées ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - En tout point par rapport au terrain naturel, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,5 mètres pour les habitations sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

Pour les autres constructions, cette hauteur ne peut excéder (sablière ou dernier plafond) :

- 15 mètres en secteur **2 UEa** ;
- 10 mètres en secteurs **2 Ueb** ;
- 12 mètres en secteur **2 UEc**

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée, ainsi que pour l'extension des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. En **2 UEc**, les constructions et les aménagements extérieurs destinés à recevoir des stockages et dépôts de matériaux devront faire l'objet de traitements architecturaux et paysagers de qualité.

1.2. Couvertures

Les couvertures horizontales sont autorisées.

Dans le cas des toitures en pente, la pente maximale sera de 35 %. Les couvertures réfléchissantes sont interdites.

1.3. Façades

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

Le béton peut être laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

1.4. Coloris

Les teintes vives seront évitées.

2 - Clôtures

2.1. Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2 mètres. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

2.2. D'autres types de clôture peuvent être acceptées dans les ensembles de constructions.

2.3. En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres…).

ARTICLE 2 UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Il est défini ci-après par fonctions.

En outre, sur chaque unité foncière, doivent être aménagées des aires suffisantes propres à assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Habitations

Sont exigées deux places de stationnement par logement.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente. En outre, il est exigé une place par poste de travail.

4 - Équipements hôteliers et de restaurations

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

5 - Établissements industriels et artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 - **Stationnement des deux roues**

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions nouvelles. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

Le cumul du nombre des places pourra être évité sur justification des horaires complémentaires d'utilisation.

ARTICLE 2 UE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L-130.1 et suivants et R-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer indiqués au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

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

Les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent êtres plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voitures.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

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

6 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Pour les bâtiments nouveaux à usage d'habitat le C.O.S. est fixé à 0,12.

2 - Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone US

La zone **US** correspond à l'emprise de la Clinique des Cèdres : c'est une zone d'activités à dominante santé et d'accueil de résidences de services pour le 3ème âge et maison de retraite.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous la courbe de bruit C et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article US 2.

2 - Les exploitations agricoles et les établissements, industriels, artisanaux et entrepôts.

3 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les résidences de services pour le troisième âge et maisons de retraite sous la courbe C du P.E.B. en vigueur à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article US 2 du présent règlement.

4 - Les parcs d'attraction.

5 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.

6 - L'ouverture de carrières ou de gravières.

7 - Toute ligne électrique à haute tension.

8 - Les stations-service.

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

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés

2 - Les résidences de services pour le 3ème âge et maison de retraite.

3 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

4 - Les constructions et les extensions sous la courbe de bruit C du P.E.B. ne devront pas entraîner d'accroissement de la population résidente sous celle-ci et se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

5 - Les installations classées devront être compatibles avec le caractère de la zone.

6 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

7 - Tous travaux de démolition totale ou partielle, concernant un élément du patrimoine architectural identifié au titre de l'article L-123-1-7° du Code de l'Urbanisme (repéré au plan de zonage 3-b-1) sont soumis à l'autorisation préalable aux travaux de démolition.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

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

Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la R.D. 1.

2 - Voirie nouvelle

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise de 12 mètres au moins et une chaussée de 7 mètres minimum.
Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour (dispositif de retournement de 22 mètres de diamètre extérieur minimum pour les voies publiques et 16 mètres pour les voies privées).

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

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

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

2-1 – Eaux usées
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement 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.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.
Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement du service assainissement du Grand Toulouse, donnés en annexe.
Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.
La clinique des Cèdres ayant sa propre station, le raccordement sur cet ouvrage est obligatoire en l'absence du raccordement au réseau public, avec des indications données sur les capacités résiduelles, compte tenu de l'extension de la zone réservée aux activités de santé.

2-2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.
Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

3 - Autres réseaux

Tout transformateur électrique doit être intégré dans la composition générale.

4 - Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE US 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de 2500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration, et de 1500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

Toute construction devra être implantée au moins à 25 mètres de l'axe de la R.D. 1.
Toute construction devra être implantée au moins à 50 mètres de l'axe de la RN 224.
Les constructions nécessaires à la sécurité et au gardiennage des activités, ainsi que les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et supérieure ou égale à 4 mètres.
Les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics, pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

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

NEANT

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions et installations existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.
Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles par rapport au terrain naturel ne peut excéder 15 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1.2. Couvertures
Les couvertures horizontales sont autorisées.
Dans le cas des toitures en pente, la pente doit être comprise entre 15 et 35 %.
Les couvertures réfléchissantes sont interdites.

1.3. Façades
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
Le béton peut être laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

1.4. Coloris
Les teintes vives seront évitées.

2 - Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, soit en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Il est défini ci-après par fonctions.

En outre, sur chaque unité foncière, doivent être aménagées des aires suffisantes propres à assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Bureaux

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

2 - Équipements hospitaliers

Il est exigé deux places de stationnement pour un lit.

3 - Résidences de services pour le 3ème âge et maison de retraite

Il est exigé une place de stationnement pour un lit et une place de stationnement par poste de travail.

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

Le cumul du nombre des places pourra être évité sur justification des horaires complémentaires d'utilisation.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L-130.1 et suivants et R-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer indiqués au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

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

Les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent êtres plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige, tous les 10 mètres.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voitures.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

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

6 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone 1 AU

La zone **1 AU** est constituée d'espaces en cours d'urbanisation et intégrés ou limitrophes à des zones urbaines d'habitat individuel. Elle est destinée à recevoir un développement sous forme d'habitat de densité assez faible dans le cadre d'opérations d'ensemble s'intégrant aux sites et comportant des espaces verts ainsi que d'importantes plantations.

Elle est située à proximité de la route de Mondonville (RD 1). Les opérations devront porter sur au moins 2 hectares (sauf reliquat de zone).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, hospitalières, d'entrepôts et agricoles.

2 - Les ensembles à usage d'activités quelles qu'elles soient.

3 - Les installations classées.

4 - Les terrains de camping et caravaning, soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.

5 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières et gravières.

6 - Les divers modes d'utilisation prévus à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que des aires de jeux et de sports.

7 - Les lignes électriques aériennes à haute tension.

8 - Les stations - service.

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

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Toute construction ne sera autorisée que si elle est édifiée dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur au moins 2 hectares sauf reliquat de zone.

2 - Les constructions à usage d'habitation, action sociale, établissement d'enseignement, d'hébergement situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

3 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

4 - Tous travaux de démolition totale ou partielle, concernant un élément du patrimoine architectural identifié au titre de l'article L-123-1-7° du Code de l'Urbanisme (repéré au plan de zonage 3-b-1) sont soumis à l'autorisation préalable aux travaux de démolition.

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 logements existants ou futurs.

Pour être constructible, tout 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Pour les habitations, la largeur d'accès et de la voie de desserte interne (ou du passage) doit être de 4 mètres minimum. Des aménagements particuliers pourront être exigés.

Sur la R.D. 1, pour être constructible, tout terrain devra être desservi depuis un unique carrefour aménagé.
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.

Les constructions ayant un accès carrossable direct à la voie publique devront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise publique.

2 - Voirie nouvelle
Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus 4 logements existants ou futurs.

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

- 10 mètres d'emprise totale (7 m. pour les sens uniques).
- 6 mètres de chaussée (4 m. pour les sens uniques).
  L'absence éventuelle de trottoir pourra être autorisée, au vu du projet, pour accentuer le caractère de circulation mixte. Dans ce cas de figure, cette absence sera compensée par la mise en place de matériaux soulignant ce caractère de circulation mixte et d'un mobilier urbain destiné à agrémenter l'espace, dégager des places de stationnement, protéger un domaine privilégié pour l'emplacement des réseaux techniques.
- La longueur des voies en impasse ne pourra excéder 100 mètres. Elles comporteront un dispositif terminal de retournement devant permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour par une seule manœuvre (dispositif de retournement de 22 mètres de diamètre extérieur minimum pour les voies publiques et 16 mètres pour les voies privées). Dans le cas où l'impasse doit être ultérieurement raccordée à une voie existante ou future, une longueur supérieure à celle mentionnée ci-dessus peut être admise et l'aire de retournement peut n'être que provisoire.
- Si la cohérence à terme de desserte de la zone le justifie, il pourra être exigé que le réseau de voirie projeté autorise un raccordement ultérieur entre les différentes opérations.

2.2. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- acceptées si, au vu du plan de masse, elles répondent 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 empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...).

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

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

2-1 – Eaux usées

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

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

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

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

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

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique des ensembles d'habitations, leur raccordement au réseau existant, ainsi que celui des constructions, doivent être aménagés en souterrain.

3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

4 - Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

En outre, les transformateurs électriques doivent être implantés au moins à 2 mètres de l'emprise des voies à condition de ne pas gêner la visibilité.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies :

2.1. Jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),
- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,
- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

2.2. Dans les ensembles de constructions, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, exceptés les transformateurs électriques pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 2 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :

2.1. L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière ou l'acrotère (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon), et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 10 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

2.2. Dans les ensembles de constructions, au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

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

NEANT

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder, en tout point par rapport au terrain naturel, 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers, …) limités à 10 % de l'emprise de la construction.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions

Les constructions, par leur forme et par leurs matériaux, doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1.2. Couvertures
Les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les annexes isolées d'habitations d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m².
La pente des toitures doit être comprise entre 15 % et 35 %.
Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une S.H.O.B. supérieure à 20 m².

1.3. Coloris
Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives est interdite, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.4. Les centraux téléphoniques et les transformateurs
Ils devront être discrètement insérés dans le tissu urbain.

2 - Clôtures

2.1. Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte de l'habitation, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

2.2. D'autres types de clôtures peuvent être acceptés dans les ensembles d'habitations.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Il est défini ci-après par fonctions.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Habitations

Sont exigées deux places de stationnement par unité de logement.
Dans les ensembles d'habitations, une aire de stationnement devra être prévue à l'intérieur de chaque parcelle.
En outre, dans les ensembles d'habitations, des parcs de stationnement en commun seront exigés à raison d'au moins une place par logement.

2 - Équipements hôteliers et de restauration

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

3 - Stationnement des deux roues

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions nouvelles. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L-130.1 et suivants et R-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

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

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent êtres plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative :

- 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné,
- l'unité foncière doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

En outre, dans les ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement d'un seul tenant à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1.000 m².

6 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le C.O.S. applicable est fixé à 0,20.

2 - Dans les ensembles d'habitations, le C.O.S. est applicable sur la totalité de l'unité foncière supportant l'opération. La répartition du C.O.S. par lot doit figurer dans les pièces contractuelles du dossier. En aucun cas, le C.O.S. ne pourra dépasser 0,25 par lot.

3 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'intérêt collectif techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone urbaine 2AU

La zone **2AU** correspond au secteur de la ZAC Monges Croix du Sud, d'une superficie de 57 hectares. Il se caractérise par un territoire d'urbanisation future visant l'aménagement et l'équipement de terrains actuellement agricoles en vue de la réalisation d'une opération de construction à destination principale d'habitation de densité diversifiée, accompagnée de commerces de proximité, de quelques activités, d'équipements publics ou privés nécessaires au bon fonctionnement du nouveau quartier. La ZAC sera aménagée selon les principes affichés dans les schémas de composition indiqués dans les Orientations d'Aménagement jointes au présent PLU.

La zone **2AU** se décompose en 5 secteurs qui sont les suivants :

- 2AUa secteur d'habitat individuel groupé, plafond à 7 mètres avec 2 niveaux soit R+1
- 2AUb secteur de constructions mixtes, plafond à 12 mètres avec 3 niveaux soit R+2,
- 2AUc secteur de constructions mixtes, plafond à 15 mètres avec 4 niveaux soit R+3,
- 2AUd secteur du domaine privé non constructible, sauf annexes et équipements de loisirs. Sur ce secteur, les espaces boisés seront mis en valeur,
- 2AUn secteur accueillant un parc public et une coulée verte non constructible à l'exception de certains équipements publics ou techniques liés à l'usage de ces espaces (kiosques, buvettes, ponceaux, digues,….) confortant les cheminements piétonniers, les pistes cyclables et autres aménagements divers,

Des indices **1, 2, 3, 4** sont affectés à chacun de ces secteurs afin d'en préciser les coefficients d'occupation des sols (C.O.S.).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1- Sont interdits dans tous les secteurs :

- Toute construction à usage industriel, d'activités artisanales, de dépôts industriels et agricoles,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain.
- Toute construction, sous-sols ou remblais en zone inondable, à l'exception de celles autorisées au paragraphe 2AU 1.3 du présent article et des aires de stationnement en surface,
- Les installations classées ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides,
- Les lignes aériennes à haute tension,
- Les stations-service,
- Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé ou groupé de caravanes.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières et gravières.

2 - En secteur 2AUd sont interdites toutes les constructions à l'exception des constructions liées aux loisirs ou à leurs équipements annexes et des équipements techniques.

3 - En secteur 2AUn sont interdites toutes les constructions à l'exception des équipements liés à la fréquentation du parc public et des équipements techniques.

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

1 - Les différents secteurs de la zone 2AU seront aménagés dans l'esprit des principes des Orientations d'aménagement jointes au présent PLU.

2 - En respect de la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient utiles à la vie du quartier.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol devront contribuer à l'amélioration de l'environnement du paysage et à la réalisation du projet urbain.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour l'ensemble des secteurs

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain devra disposer d'un accès, le cas échéant à caractère piétonnier, à la voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès aux constructions nouvelles devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et autres secours, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc.
Les accès seront aménagés afin de ne pas porter atteinte à la circulation publique sur les voies principales de la ZAC.

2 - Voirie publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques seront adaptées aux usages qu'elles supporteront (notamment desserte générale de la ZAC, transports en commun, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
La largeur des chaussées ne devra pas dépasser les 6 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies se terminant en impasse doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds (incendie, collecte déchets) puissent manœuvrer.

3 - Voirie privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées seront adaptées aux usages qu'elles supporteront (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
La largeur des chaussées de desserte ne devra pas dépasser 6 mètres.

4 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

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

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

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

2-1 – Eaux usées
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

2-2 – Eaux pluviales
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires 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 d'Assainissement.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.
Le libre écoulement des eaux pluviales des ouvrages existants devra être garanti sur les parcelles à construire.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique des ensembles d'habitations, leur raccordement au réseau existant, ainsi que celui des constructions, doivent être aménagés en souterrain.

3.2. L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

4 - Collecte des déchets urbains

Les ensembles construits devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets divers dans les conditions prévues par la collectivité en charge du ramassage des ordures ménagères au moment du dépôt de permis de construire.
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

Toute construction devra être implantée : soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum des emprises publiques et des voies publiques.
Dans la bande de 0 à 1 mètre seront autorisés des retraits de façades, des éléments en saillie ainsi que des bâtiments ou partie de bâtiments non parallèles à l'alignement. Pour les bâtiments existants à la date d'approbation de la 1ère modification du PLU, l'alignement existant pourra être conservé à l'occasion de toute modification, extension, surélévation etc…

La marge de recul par rapport à la RD 65 sera de 20 mètres à partir de l'axe de la voie, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Cet article s'applique aux limites des lots déterminés sur la ZAC Monges Croix du Sud et non à leur découpage intérieur.

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, et toujours supérieure ou égale à 3 mètres.

Sur les marges de la ZAC, les constructions seront obligatoirement implantées à une distance minimale de 6,00m des zones UB et UC limitrophes à la ZAC.

Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum.

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

Lorsqu'elles comportent des vues principales, les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis à l'intérieur de l'unité foncière, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 3,50 mètres.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La logique du projet conduit à créer des plates-formes dans l'esprit des orientations d'aménagement. C'est à partir de ces plates-formes et au droit des constructions qui y sont implantées que s'apprécie la hauteur de ces mêmes constructions.
Cette hauteur est mesurée entre le niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère et le point de contact du bâtiment avec la plate-forme.

Pour toute construction, on ne dépassera pas le plafond suivant :

2AUa : 7 mètres de hauteur sans dépasser 2 niveaux soit R+1
2AUb : 12 mètres de hauteur, sans dépasser 3 niveaux soit R+2
2AUc : 15 mètres de hauteur, sans dépasser 4 niveaux soit R+3
2AUd : 2,50 m de hauteur
2AUn : Il n'est pas fixé de hauteur maximale

Dans le cas où du stationnement en ouvrage ou semi-enterré serait réalisé, le nombre total de niveaux ne comprend pas le volume consacré au parking.

Les limites de hauteur énoncées aux paragraphes ci-dessus pourront cependant dépasser le plafond dans les cas suivants :

- les superstructures de faible volume et les souches de conduits, dépassement de 1,5 mètre maximum,
- les édicules d'accès aux toitures terrasses aménagées,
- les machineries d'ascenseurs, les extracteurs de climatisation, les VMC, à condition qu'ils soient implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la façade,
- En cas de marquage d'un repère urbain ou d'éléments architecturaux singuliers d'équipements d'intérêt collectif, lorsqu'il est justifié par la nécessité de signaler ou exprimer symboliquement ce programme,
- En cas d'aménagement des toitures – terrasses, la construction de charpentes ouvertes ou de claustras,

Tous ces éléments seront composés en harmonie avec les volumes du bâtiment.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLOTURES

1 - Dispositions générales

L'esprit général recherché est celui d'une architecture bien intégrée au paysage, dans l'esprit des orientations d'aménagement de la ZAC.

2 - Antennes, paratonnerres, etc. …

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, …) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Des prescriptions particulières (peinture, carénages, …) pourront être imposées, ces antennes devant être implantées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à l'aplomb des façades.

3 - Traitement des façades

Le traitement architectural des façades devra tenir compte du rythme des autres bâtiments bordant les espaces publics, les limites visibles des terrasses et le parc central.

Les murs pignons apparents, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Les murs-pignons limitrophes d'une voie publique, seront traités, à l'instar des murs de clôture, avec plus grand soin.

4 - Traitement des toitures

Les toitures en pente devront être traitées en volumes simples. Les toitures - terrasses devront être végétalisées ou aménagées afin de permettre un usage privatif ou public. D'autres types de couvertures pourront être autorisés, pour les édifices d'accès aux toitures, pour les dispositifs d'éclairage zénithal, pour les volumes techniques ou tout dispositif permettant d'utiliser l'énergie solaire.

5 - Traitement des clôtures

5.1 Clôtures sur rue

L'aspect des clôtures sur voie et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement.

Les clôtures sont majoritairement traitées en végétal. Même dotées de dispositifs anti-intrusion -les grillages étant positionnés à l'intérieur de la haie- ces clôtures devront assurer une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans le cas où elles s'établiront en prolongement du bâti, des clôtures maçonnées pourront être autorisées ou imposées afin de conserver ou de mettre en valeur le caractère de certaines voies ou de sécuriser les abords des bâtiments. Dans tous les cas, elles feront l'objet d'un traitement architectural et devront correspondre à un plan d'ensemble. Les clôtures ne dépasseront pas 2,00 m.

5.2 Clôtures en limite séparative

Les clôtures végétales ou non devront prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité paysagère avec les terrains voisins, elles ne dépasseront pas 2,00 m.

Dans les îlots de caractère « patios » (voir Orientations d'Aménagement jointes au présent PLU), les clôtures pourront être d'une hauteur supérieure, composées de murs pleins en s'intégrant dans le parti architectural des constructions. Ces principes pourront être étendus à d'autres types de formes urbaines à condition que leur dessin soit intégré à la composition d'ensemble du projet.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 - Dispositions générales

Pour l'ensemble des secteurs à l'exception du secteur 2AUd
Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher hors œuvre qu'elles occupent.
Les structures ouvertes types treillis, brise-soleil sont autorisées.

2 - Dispositions relatives aux diverses catégories de constructions

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux règles suivantes:

2.1 Logements

Cet article ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement (CF Décret du 1er avril 1999).

2.1.1 - Seront exigés : deux places de stationnement par logement de plus de 55 m² de S.H.O.N dont une couverte

2.1.2 - Une place pour les logements comportant une S.H.O.N. de moins de 55 m² de S.H.O.N

Des places supplémentaires par logement pour visiteurs pourront être exigées à l'intérieur de l'unité foncière pour les ensembles d'habitation.

2.2 Equipements tertiaires et bureaux

Il est exigé 1 place par 40 m² SHON.

2.3 Activités commerciales :

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente, avec au minimum 2 places par commerce et une place par poste de travail.

2.4 Hôtels et résidences pour personnes âgées :

Il est exigé 1 place par chambre + 1 place par bus.

2.5 Restaurants :

Il est exigé pour les restaurants 1 place pour 10 m² de salle de restauration.

2.6 Equipements publics, scolaires (maternelle et primaire), d'intérêt collectif privé

Il est exigé 1 place par classe pour les écoles ou bien à déterminer en fonction de l'emplacement de l'équipement.

3 - Stationnement pour les vélos et deux-roues

Seront exigés pour les ensembles d'habitations des locaux ou abris sécurisés pour les deux-roues pour toutes les constructions nouvelles.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés et plantations

Les espaces boisés :

Les arbres isolés ou d'alignements et les d'arbres existants sont à conserver et à valoriser. Toutefois, dans le cadre d'un projet d'intérêt public (voirie, équipement public, etc.), il pourrait être fait exception à cette règle.

Les autres espaces sont à protéger. Tout arbre de qualité abattu doit être remplacé par un autre arbre de haute tige embranché à 3 mètres.

Dans le secteur **2AUd**, les espaces boisés seront mis en valeur.

2 - Espaces libres

Les espaces libres de la parcelle doivent faire l'objet d'un projet de paysage de grande qualité en cohérence avec l'esprit du parc paysager et des espaces publics.

Dans le cas où les espaces libres projetés ne comportent pas de surface en pleine terre suffisante pour la plantation d'arbres, des réservations ponctuelles comportant un volume de terre nécessaire pour assurer la croissance d'un ou plusieurs arbres de moyen développement pourront être exigées.

Sur chaque unité foncière privative :
- 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné dont la moitié en pleine terre.
- l'unité doit comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Une partie conséquente de ces arbres devra être utilisée pour valoriser les aires de stationnement, en tant que partie intégrante du paysage de la parcelle.

3 - Les plantations des parcs de stationnement seront exigées avec au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements de voitures. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement ou leurs abords immédiats.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour la ZAC, le COS est fixé par secteur :

2AUa : 0,40

2AUb1 : 0,50
2AUb2 : 0,60
2AUb3 : 0,50

2AUc1 : 0,75
2AUc2 : 0,50

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3 AU

Caractère de la zone 3 AU

Cette zone correspond aux secteurs destinés aux activités aéronautiques. Elle comprend la ZAC AéroConstellation, site d'assemblage de l'A380, avec l'usine Jean Luc Lagardère déjà présente sur cette zone et les sites d'accueil d'activités industrielles liées à la production et à la maintenance aéronautique. Toutefois, elle pourra également accueillir toutes les activités complémentaires et nécessaires au bon fonctionnement et à la l'exploitation de la zone.

Le secteur **3AUa** correspond à l'extension des activités aéronautiques présentes sur la commune de Colomiers et est destiné à l'extension du centre de livraison des avions d'AIRBUS.

Le secteur **3AUb** correspond au site dit de Barquil destiné à l'accueil d'activités aéronautiques de logistique.

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

- de conforter le rôle de l'activité aéronautique sur le secteur Nord-Ouest de l'agglomération toulousaine en constituant un pôle aéronautique de dimension internationale,

- d'intégrer ces développements dans une perspective de préservation du cadre de vie et de l'environnement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 AU 1 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations de toute nature, à l'exception :

1 - Des constructions destinées à l'activité aéronautique (production, maintenance, exploitation) ;

2 - Des constructions et installations destinées au fonctionnement de l'aéroport de Toulouse-Blagnac (notamment : pistes, fret, maintenance, services, bâtiments assistants) ;

3 - Des constructions et installations complémentaires et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des activités industrielles de la zone (équipements techniques, bassin de rétention, poste de garde, équipements techniques de surveillance, restaurant, centre de symposium, de formation, de soin, logements de fonction, équipements hôteliers, para-hôteliers, bureaux et services,…) ;

4 - Des extensions, surélévations et annexes isolées des habitations existantes sous conditions à l'article 3AU 2 ;

5 - De celles à usage d'équipement collectif sous conditions à l'article 3AU 2 ;

6 - Des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ;

7 - Des affouillements et exhaussements du sol conformément à l'article R 421-19 alinéa K du Code de l'Urbanisme ;

8 - De celles visées à l'article 3 AU 2, alinéa 7.

ARTICLE 3 AU 2 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions à usage d'habitations ne seront autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité et le bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

2 - Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif non liées à l'activité aéronautique seront autorisées sous réserve de ne pas être situées sous les courbes de bruit B et C du P.E.B. en vigueur.

3 - Toutes les constructions et les extensions sous les courbes de bruit indice B et C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1 ou concernées par les courbes de bruit de l'aéroport, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

5 - L'extension et la surélévation des bâtiments d'habitations existants sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la SHON totale des extensions cumulées pour chacun des bâtiments d'habitations pris séparément depuis cette date ne dépassent pas 75m² SHON. Ces extensions seront autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

6 - Les constructions d'annexes isolées des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement ne devront pas occasionner la création de nouveau logement et leur surface hors œuvre brute ne devra pas excéder 20 m² au total.

7 - Toute construction nouvelle, non destinée à de l'habitation, ne pourra s'implanter à moins de 100 mètres du bâtiment principal des habitations existantes.

8 - Des travaux seront autorisés sur une construction ou une occupation du sol existante non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

9- Dans le secteur **3 AUb**, les constructions et opérations pourront être autorisées sous réserve :
- de porter sur la totalité du secteur **3 AUb** ;
- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

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

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

2.3. Les accès privatifsà la R.D. 1 et R.D 63 doivent être réalisés en **3 AUb**en cohérence avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU sur le site de Barquil.

2 - Voirie

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- les voies à double sens doivent avoir :

. une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral

. une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral. .

- Les voies en sens unique doivent avoir :

. une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

. une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres. Pour les impasses courtes un dispositif en forme de marteau est admis.

2.1.4. En **3AUa**, Les voies publiques 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. Voie privée

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.
Les cheminements cycles ou piétons devront être compatibles avec les liaisons de principe telles que définies dans l'orientation d'aménagement du secteur de Barquil jointe au présent PLU.

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

ARTICLE 3 AU 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 - 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 formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2-1 – Eaux usées
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement 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 pluviales
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.
Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers (espace en bordure immédiate de voirie publique réservé à la présentation des conteneurs à la collecte) pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE 3 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet article est sans objet.

ARTICLE 3 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et au moins à :

. 50 mètres de l'axe de la RN 224,
. 75 mètres de l'axe de la R.D. 1,
. 24 mètres de l'axe de la RD 63

Sur les autres voies, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux autres voies privées et emprises publiques.

. En **3AUa** :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures,
- Des implantations différentes sont admises pour :
  - 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.
  - Pour les ouvrages d'infrastructures indispensables (château d'eau, réservoirs, cheminées pylônes, émetteurs récepteurs, etc.), si des raisons techniques le justifient.
  - 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).

Les extensions, surélévations et annexes isolées des habitations existantes, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et bâtiments nécessaires à l'accueil, la surveillance ou à la sécurité, ainsi que les piscines pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

ARTICLE 3 AU 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 sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 4 mètres.

Sur le secteur **3AUa** :

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 - D'autres implantations que celles définies ci-dessus sont admises pour les parcelles en front des installations aéroportuaires, le long duquel aucun recul n'est exigé,
3 - A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement.

Sur le secteur **3AUb**, toute construction ou installation nouvelle sera implantée à l'alignement ou au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 3 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans tous les cas, les constructions non contigües, implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière doivent l'être de telle façon qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc..., et que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre leur entretien ainsi que celui de leurs abords et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Sur le secteur **3AUa** :

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).

ARTICLE 3 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sur le secteur **3AUa**, 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.

Sur le secteur **3AUb** il n'est pas fixé de cœfficient d'emprise au sol.

ARTICLE 3 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitations, non liées aux activités aéroportuaires ou aéronautiques, la hauteur maximale mesurée en tout point par rapport au terrain naturel ne peut excéder 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère. Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter avec une hauteur limite de 3,50 mètres, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers...) limités à 10 % de l'emprise au sol de la construction.

Sur le secteur **3AUb**, la hauteur des constructions projetées ne peut excéder 15 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

Des dépassements seront autorisés pour les édifices et ouvrages techniques à implanter sur les constructions projetées.

ARTICLE 3 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Pour les constructions destinées à un usage autre que l'habitation

1.1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet doit garantir :

- la recherche d'une très grande qualité architecturale au travers de la cohérence des différentes constructions entre elles, de l'harmonie des styles, des formes, des volumes, des proportions, des matériaux et des couleurs, compte tenu de la nature de la zone et de son potentiel exceptionnel d'image,

- les façades des bâtiments visibles depuis la R.D. 1, la RN 224 et l'avenue Latécoère devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Il sera recherché un effet « d'entrée de ville » qui s'appuiera sur l'homogénéité des volumes en mettant en valeur des rythmes, des matériaux et des couleurs, etc.

1.2. Façades et murs extérieurs

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

1.3. Toitures

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

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

1.4. Gaines et conduits

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gaines et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

1.5. Clôtures

Elles doivent être simples d'aspect, en harmonie avec les constructions existantes et de préférence intégrées dans un traitement paysager et n'excéderont pas 3 mètres, sauf en cas de mesure spéciale nécessaire à la sécurité d'un établissement industriel.

En **3AUb**, les clôtures en limite d'emprise publique devront être traitées avec un soin particulier et avec la qualité des emprises publiques concernées. Un paysagement pourra être demandé en accompagnement et compatible avec les orientations d'aménagement du secteur de Barquil jointes au présent PLU.

1.6. Voies privées

Elles doivent être traitées avec le même soin que les voies publiques de la zone.

1.7. Aires de stationnement

Il convient de rechercher tout aménagement paysager capable d'atténuer leur caractère utilitaire. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, portiques, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments d'accompagnement et masquer les voitures aux vues latérales et plongeantes). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

1.8. Enseignes et pré-enseignes

Elles doivent s'intégrer harmonieusement aux éléments de construction et au site concerné et doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

1.9. Eclairage

La hauteur et l'intensité des appareils d'éclairage devront se conformer à la réglementation en vigueur aux abords des aérodromes. Un soin particulier devra être

porté à la recherche d'ambiance lumineuse nocturne en façade de la R.D. 1 et de la RN 224.

1.10. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Les réservoirs seront de préférence enterrés. Dans le cas contraire, ils devront être dérobés à la vue, d'autant plus s'ils sont visibles depuis la voie publique, entourés de haies vives ou d'un parement d'aspect soigné d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

1.11 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.
Les aires de livraison, stockage, les conteneurs et dispositif techniques diverses, devront être intégrés au plan de masse et comporter des aménagements de nature à être le moins prégnant possible depuis l'espace public

2 - Pour les constructions d'habitation non liées à l'activité aéronautique

2.1. Constructions

Les constructions doivent être conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

2.2. Couverture

Les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale, excepté pour les annexes isolées d'habitation d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m².
La pente des toitures doit être comprise entre 15 et 35 %.
Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une S.H.O.B. supérieure à 20 m².

2.3. Coloris

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

2.4. Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00 mètres. Toutefois, en cas de murs pleins, leur hauteur sur voie publique sera limitée à 1,50 m., excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :
- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage,
- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte de l'habitation, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans alternance de galets,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,
- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE 3 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des locaux et des extensions projetées.

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

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

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

4.1. Habitat (logements de fonction)

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80m² de SHON avec un minimum de deux places de stationnement par logement, dont une couverte.

4.2. Bureaux ou services

Il est exigé une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette et 30m2 sur le secteur 3AUa.

4.3. Bâtiments à usage industriel et d'entrepôt

Il est exigé une place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette, avec au minimum une place par poste de travail sur engagement du pétitionnaire. Une dérogation à la première exigence (une place pour 100 m² de S.H.O.N.) est possible pour les activités qui, eu égard aux dimensions du bâtiment, ne nécessitent pas un personnel important pour leur fonctionnement et qui ne reçoivent pas un nombre de visiteurs important.

Sur le secteur **3AUa** et **3AUb**, il est exigé au minimum une place pour 150m2 de SHON 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).

5 - **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.

6 - Stationnement des deux-roues

Des emplacements pour les deux-roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

ARTICLE 3 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les espaces boisés classés

Les dispositions des articles L-130-1 et suivants et R-130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, indiqués au plan de zonage.

2 - 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.

3 - Les espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de stockage d'eau de pluie, d'aire de stationnement et de voies de circulation doivent être engazonnés.
Toutefois, pour les constructions d'habitation non liées à l'activité aéronautique, seule 30 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné.

Sur le secteur **3AUa**, 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.

Sur le secteur **3AUb**, les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, doivent être traités en jardin planté et gazonné en cohérence avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU sur le site de Barquil.

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.

4 - Les plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées de véhicules légers doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Cet alinéa ne s'applique pas aux aires de stationnements d'avions.

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

Des plantations d'alignement sont recommandées le long des voies de circulation en cohérence avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU sur le site de Barquil.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4 AU

Caractère de la zone 4 AU

Cette zone **4 AU** est située de part et d'autre de la route de Colomiers (RD 63e) sur le secteur de Testete et Rouane. Elle sera urbanisable à moyen terme, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des îlots concernés. Cette zone pourra être ouverte dans le cadre d'une modification du PLU.

Cette zone**,** située principalement sous la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit appliqué par anticipation, a pour vocation d'accueillir des activités à dominantes tertiaires ou de services en continuités de la zone d'habitat.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous les courbes de bruit et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 4 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Toute construction ou activités nouvelles, exceptées les annexes isolées des bâtiments existants.

2 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé de caravanes.

3 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières et gravières.

4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

5 - Les installations classées.

6 - Les stockages de matériaux à usage commercial ou non.

ARTICLE 4 AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Concernant les travaux sur une unité foncière déjà bâtie :

1.1. L'extension et la surélévation des bâtiments d'habitations existants sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la SHON totale des extensions cumulées pour chacun des bâtiments d'habitations pris séparément depuis cette date ne dépassent pas 75 m² SHON. Ces extensions seront autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

1.2. L'extension et la surélévation des constructions existantes à usages d'activités sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne devront pas excéder 40 % de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement.

1.3. Les constructions d'annexes isolées devront être comprises dans un rayon de 50 mètres du bâtiment principal, ne pas occasionner la création de nouveau logement et leur surface hors œuvre brute ne devra pas excéder 20 m² au total.

2 - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

3 - Les constructions et les extensions sous la courbe de bruit C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4 AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les constructions ayant un accès carrossable direct à la voie publique devront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise publique.

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

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

2-1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement du service assainissement du Grand Toulouse, donnés en annexe.

En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

2-2 – Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE 4 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de 2500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration, et de 1500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol.

ARTICLE 4 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 20 mètres de l'axe de la R.D. 63e;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres à la sablière,

- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,

- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul de la voie.

ARTICLE 4 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 2 mètres pour les habitations et leurs annexes, 4 mètres pour les autres constructions.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles en limite séparative pour :

- les habitations et leurs annexes, si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres sur la sablière ou l'acrotère sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite ;
- les autres constructions si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.
- l'extension des constructions existantes sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) et déjà en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite, la longueur totale du nouveau projet n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 4 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE 4 AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 4 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - En tout point par rapport au terrain naturel, la hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 8 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale, excepté pour les habitations, limitées à 6,50 mètres.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée, ainsi que pour l'extension des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers...) avec une hauteur limite de 3,50 mètres, limités à 10 % de l'emprise au sol de la construction.

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1.2. Couvertures
Excepté pour les annexes isolées d'habitations d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m², pour les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales et de services, ou celles nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Excepté pour les constructions nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, la pente des toitures doit être identique à celles des constructions environnantes, sans pouvoir excéder 35 %.
Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une S.H.O.B. supérieure à 20 m².
Toutefois, des couvertures en fibro-ciment et en bac acier colorés de pente différente pourront être autorisées pour les hangars agricoles.
Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Façades
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing) est interdit.

1.4. Coloris
Pour les habitations, les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs et de teintes vives est interdite.

2 - Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE 4 AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

NEANT

ARTICLE 4 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin engazonné et planté.

4 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone **4 AU** est fixé à 0 (C.O.S. nul).

Il n'est pas fixé de COS pour les annexes isolées, extensions et surélévations des constructions existantes, ni les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5 AU

Caractère de la zone 5 AU

A moyen ou long terme, les trois îlots de la zone **5 AU**, situés le long de la route de Bouconne sont destinés à recevoir de l'habitat. Le secteur plus vaste, localisé au Sud de la commune, est destiné à recevoir une urbanisation future mixte (habitat, services).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 5 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Toute construction nouvelle, exceptées les annexes isolées des bâtiments existants.

2 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé de caravanes.

3 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières et gravières.

4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

5 - Les installations classées.

ARTICLE 5 AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Concernant les travaux sur une unité foncière déjà bâtie :

1.1. Les extensions et surélévations des constructions existantes ne devront pas occasionner la création de nouveau logement ni de changement de destination,

1.2 L'extension et la surélévation des bâtiments d'habitations existants sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la SHON totale des extensions cumulées pour chacun des bâtiments d'habitations pris séparément depuis cette date ne dépassent pas 75 m² SHON. Ces extensions seront autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

1.3. Les constructions d'annexes isolées devront être comprises dans un rayon de 50 mètres du bâtiment principal, ne pas occasionner la création de nouveau logement et leur surface hors œuvre brute ne devra pas excéder 20 m² au total.

2 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions ayant un accès carrossable direct à la voie publique devront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise publique.

ARTICLE 5 AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

2-1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement du service assainissement du Grand Toulouse, donnés en annexe.

En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

2-2 – Eaux pluviales

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

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

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

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

ARTICLE 5 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de 2500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration, et de 1500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol.

ARTICLE 5 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 15 mètres de l'axe de la RD 65 B ;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière,
- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,
- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul de la voie.

ARTICLE 5 AU 7 - MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 2 mètres pour les habitations, 4 mètres pour les autres constructions.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles en limite séparative pour :

- les habitations si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres sur la sablière ou l'acrotère sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite ;
- les autres constructions si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.

3 - Les piscines, les équipements collectifs et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 5 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE 5 AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 5 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - En tout point par rapport au terrain naturel, la hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

2 - Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter avec une hauteur limite de 3,50 mètres, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers...) limités à 10 % de l'emprise au sol de la construction.

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions

Les constructions, par leur forme et par leurs matériaux, doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1.2. Couvertures

Les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale excepté pour les annexes isolées d'habitations d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m².

La pente des toitures doit être identique à celles des constructions environnantes sans pouvoir excéder 35 %.

Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une S.H.O.B. supérieure à 20 m².

Toutefois, des couvertures en fibro-ciment et en bac acier colorés de pente différente pourront être autorisées pour les hangars agricoles.

Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Coloris

Les enduits doivent être :

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

L'utilisation de couleurs vives est interdite, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2 - Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00 m.). Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE 5 AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

NEANT

ARTICLE 5 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin engazonné et planté.

4 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone **5 AU** est fixé à 0 (C.O.S. nul).

Il n'est pas fixé de COS pour les annexes isolées, extensions et surélévations des constructions existantes, ni les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6 AU

Caractère de la zone 6 AU

La zone **6 AU** est destinée à recevoir à moyen ou long terme des activités diverses et comprend trois secteurs.

Le secteur **6 AUa** pourra accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de service, de santé ou des équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportives, culturelles ou de loisirs.

Le secteur **6 AUb**, proche des infrastructures aéroportuaires et aéronautiques, accueillera le même type d'activités que le secteur **3 AUa**, mais l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation privilégiera éventuellement les activités liées à l'aéronautique.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous les courbes de bruit et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 6 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Toute construction nouvelle, exceptées les annexes isolées des bâtiments existants.

2 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé de caravanes.

3 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières et gravières.

4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

5 - Les installations classées.

ARTICLE 6 AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Concernant les travaux sur une unité foncière déjà bâtie :

1.1. L'extension et la surélévation des bâtiments d'habitations existants sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la SHON totale des extensions cumulées pour chacun des bâtiments d'habitations pris séparément depuis cette date ne dépassent pas 75 m² SHON. Ces extensions seront autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

1.2. L'extension et la surélévation des constructions existantes à usages d'activités sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne devront pas excéder 40 % de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement.

1.3. Les constructions d'annexes isolées devront être comprises dans un rayon de 50 mètres du bâtiment principal, ne pas occasionner la création de nouveau logement et leur surface hors œuvre brute ne devra pas excéder 20 m² au total.

2 - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

3 - Les constructions et les extensions sous les courbes de bruit B et C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6 AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les constructions ayant un accès carrossable direct à la voie publique devront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise publique.

ARTICLE 6 AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

2-1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement du service assainissement du Grand Toulouse, donnés en annexe.

En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

2-2– Eaux pluviales

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

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

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

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

ARTICLE 6 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de 2500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration, et de 1500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 50 mètres de l'axe de la future R.D. 963 et de la RN 224 ;
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 15 mètres de l'axe des autres chemins départementaux ;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),

- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,

- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul de la voie.

ARTICLE 6 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 2 mètres pour les habitations et leurs annexes, 4 mètres pour les autres constructions.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles en limite séparative pour :

- les habitations et leurs annexes, si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à la sablière sur cette limite (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite ;
- les autres constructions si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.
- l'extension des constructions existantes sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) et déjà en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite, la longueur totale du nouveau projet n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 6 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE 6 AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 6 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - En tout point par rapport au terrain naturel, la hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 8 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale, excepté pour les habitations, limitées à 6,50 mètres.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée, ainsi que pour l'extension des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de la hauteur du bâtiment existant et pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers...) avec une hauteur limite de 3,50 mètres, limités à 10 % de l'emprise au sol de la construction.

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 6 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1.2. Couvertures
Excepté pour les annexes isolées d'habitations d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m², pour les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales et de services, ou celles nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
Excepté pour les constructions nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, la pente des toitures doit être identique à celles des constructions environnantes, sans pouvoir excéder 35 %.
Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une S.H.O.B. supérieure à 20 m².
Toutefois, des couvertures en fibro-ciment et en bac acier colorés de pente différente pourront être autorisées pour les hangars agricoles.
Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Façades
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing) est interdit.

1.4. Coloris
Pour les habitations, les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs et de teintes vives est interdite.

2 - Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE 6 AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

NEANT

ARTICLE 6 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin engazonné et planté.

4 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone **6 AU** est fixé à 0 (C.O.S. nul).

Il n'est pas fixé de COS pour les annexes isolées, extensions et surélévations des constructions existantes, ni les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 7 AU

Caractère de la zone 7AU

La zone **7AU** est située le long de la Route de Toulouse (RD1) et peut accueillir des commerces, des activités artisanales, des bureaux ou des services en continuité des zones limitrophes accueillant déjà ce type d'activités.

Ce secteur sera aménagé selon des principes affichés dans le schéma de composition indiqué dans l'Orientation d'Aménagement, « Secteur de l'Autan », jointe au présent PLU.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous les courbes de bruit et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 7 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 7AU 2.
2 - Les constructions nouvelles destinées aux activités agricoles.
3 - Les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles et les aires des stockages et dépôts de matériaux.
4 - Les résidences de tourisme ou les constructions à usage hospitalier sous les courbes de bruit du P.E.B. en vigueur.
5 - Les parcs d'attraction.
6 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.
7 - L'ouverture de carrières ou de gravières
8 - Toute ligne électrique à haute tension.
9 - Sous la courbe de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) en vigueur, les constructions nouvelles à usage d'habitation sur des propriétés divisées postérieurement à l'approbation du P.E.B. en vigueur.
10 - Les stockages de matériaux à usage commercial ou non.

ARTICLE 7 AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les constructions et opérations à usage d'activités artisanales, hôtelières, de restauration, de commerces, de bureaux et de services ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables à leur fonctionnement (accès, voirie et réseau divers), conformément aux articles 3 et 4 ci-après et sous réserves qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble sur la totalité de la superficie du secteur et selon l'Orientation d'Aménagement jointe au présent PLU.
2 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation (autres qu'annexes isolées) ne seront autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

3 - L'extension, la surélévation et les annexes isolées des constructions existantes ne devront pas occasionner la création de logement nouveau, exceptés ceux mentionnés à l'alinéa 2.
4 - L'extension et la surélévation des habitations existantes sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la SHON totale des extensions cumulées pour chacune des habitations prises séparément depuis cette date ne dépasse pas 75 m² SHON.
5 - Les installations classées devront être compatibles avec le caractère de la zone.
6 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).
7 - Les constructions et les extensions sous les courbes de bruit indice B et C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
8 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7 AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès
Pour être constructible, tout 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.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.
Les accès devront être compatibles avec les prescriptions indiquées dans l'Orientation d'Aménagement sur ce secteur (document joint au présent PLU).

2 - Voirie nouvelle
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :
- 10 mètres d'emprise totale ;
- 7 mètres de chaussée.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour (dispositif de retournement de 22 mètres de diamètre extérieur minimum pour les voies publiques et 16 mètres pour les voies privées).

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers
L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

2-1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement du service assainissement du Grand Toulouse, donnés en annexe.

Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

2-2 – Eaux pluviales

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

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

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

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

3 - Autres réseaux

Tout transformateur électrique doit être intégré dans la composition générale.

4 - Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE 7 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

ARTICLE 7 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à:
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 pour les bâtiments le long de cette voie,
- au moins 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies et pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :
- pour les constructions en cœur d'opération,
- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),
- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,
- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 2 mètres pour les habitations, 4 mètres pour les autres constructions et sur les limites où un traitement paysager est à prévoir selon l'orientation d'aménagement.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles pour les constructions à usage d'habitation :

2.1. En limite séparative pour :
- L'implantation de construction à usage d'habitations en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière ou à l'acrotère (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon), et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur un même côté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 10 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

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

Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.

2.3. Dans les ensembles de constructions, au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 7 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE 7 AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions en tout point par rapport au terrain naturel ne peut excéder 12 mètres mesurés à la sablière ou au dernier plafond sauf pour les habitations ou la hauteur maximale ne peut excéder 6,50 mètres mesurés sur la sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée, ainsi que pour l'extension des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement et devront faire l'objet de traitements architecturaux et paysagers de qualité.

1.2. Couvertures

Les couvertures horizontales sont autorisées.

Dans le cas des toitures en pente, la pente maximale sera de 35 %. Les couvertures réfléchissantes sont interdites.

1.3. Façades

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

Le béton peut être laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré et fera l'objet d'un traitement particulier.

1.4. Coloris

Les teintes vives seront évitées.

2 - Clôtures

2.1. Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives, si elles existent, ont une hauteur maximale de 2 mètres. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;
- soit d'une rambarde en bois teinté.

2.2. D'autres types de clôture peuvent être acceptées dans les ensembles de constructions.

ARTICLE 7 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Il est défini ci-après par fonctions.
En outre, sur chaque unité foncière, doivent être aménagées des aires suffisantes propres à assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.
Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Habitations
Sont exigées deux places de stationnement par logement.

2 - Bureaux
Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente. En outre, il est exigé une place par poste de travail.

4 - Équipements hôteliers et de restaurations
Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5 - Établissements artisanaux
Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 - **Stationnement des deux-roues**
Des locaux ou abris pour les deux-roues seront exigés pour toutes les constructions nouvelles. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Le cumul du nombre des places pourra être évité sur justification des horaires complémentaires d'utilisation.

ARTICLE 7 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés
Les dispositions des articles L-130.1 et suivants et R-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer indiqués au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

Les projets de constructions et d'aménagements feront l'objet de traitements paysagers de qualité selon des prescriptions indiquées dans l'Orientation d'Aménagement sur ce secteur (document joint au présent PLU).

3 - Plantations sur les parcs de stationnement
Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voitures. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer
Des aménagements paysagers végétalisés de qualité seront mis en place selon les indications figurant dans l'Orientation d'Aménagement sur ce secteur (document joint au présent PLU) et en particulier sur les limites séparatives.

20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.
Les espaces paysagers engazonnés devront être plantés d'arbres de hautes tiges.

5 - Protection visuelle par plantations
Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Pour les bâtiments nouveaux à usage d'habitat le C.O.S. est fixé à 0,15.

2 - Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone **A** recouvre des terrains non équipés sur lesquels s'exerce une activité agricole. Cette activité sera protégée.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous les courbes de bruit et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Toutes constructions, à l'exception :

1.1. Des constructions destinées à l'habitat des exploitants agricoles et aux activités agricoles,

1.2. Des installations classées liées au traitement des eaux (type station d'épuration).

2 - Des ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif.

3 - Des constructions autorisées sous conditions mentionnées à l'article A2.

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

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve :
- d'être nécessaires au logement des exploitants ;
- d'être situées dans un rayon de 100 mètres du centre de l'exploitation ;
- qu'une seule construction à usage d'habitation soit autorisée par chef d'exploitation en activité ;

2 - La construction de gîtes ruraux ou tables d'hôtes devront être réalisés dans des bâtiments déjà existant à la date d'approbation du présent règlement.

3 - Les constructions autorisées sous les courbes de bruit indice B et C du P.E.B, devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout 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 le fond voisin.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la RN 224, la R.D. 63e.
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.
En particulier, les accès privatifs nouveaux à la R.D. 63, la R.D. 65 et la R.D. 65 B doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

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

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

2-1 – Eaux usées
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement 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.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement du service assainissement du Grand Toulouse, donnés en annexe.
En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

2-2 – Eaux pluviales
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.
Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de 2500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration, et de 1500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 50 mètres de l'axe de la RN 224 ;
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 15 mètres de l'axe des autres chemins départementaux ;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

2 - Des implantations différentes de celles indiquées au paragraphe ci-dessus, à l'alignement ou en recul des voies, sont possibles pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation des constructions existantes à la date d'application du présent règlement et pour les annexes isolées des constructions existantes.

3 - Les piscines et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

ARTICLE A 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 ou égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :

2.1. En limite séparative pour :
- les habitations si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres sur la sablière ou l'acrotère sur cette limite (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite ;
- les autres constructions si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.

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

Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.

2.3. En limites séparatives ou en retrait pour les extensions et annexes.

3 - Les serres agricoles et horticoles, les piscines et les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

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

NEANT

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sous sablière des constructions, mesurée sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale, ne peut excéder 15 mètres pour les constructions à usage agricole ou d'équipement collectif et 6,5 mètres pour les autres constructions. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour l'amélioration ou l'extension des bâtiments à usage d'activités existants à la date du présent règlement dans la limite de la hauteur maximale du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les silos à grains et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1.2. Couvertures
Excepté pour les annexes isolées d'habitations d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m², pour les installations de chauffage solaire, les serres agricoles et horticoles, les ouvrages d'infrastructure, les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif et pour les travaux d'amélioration, de surélévation et d'extension des activités artisanales, les couvertures doivent être obligatoirement en la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
La pente des toitures doit être identique à celle des constructions environnantes sans pouvoir excéder 35 %.
Toutefois, des couvertures en fibro-ciment et en bac acier colorés de pente différente pourront être autorisées pour les hangars agricoles.

Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Coloris

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.

Les menuiseries en bois doivent être laissées dans la mesure du possible dans leur teinte naturelle. Les menuiseries métalliques doivent être laissées de préférence dans la couleur du métal traité.

Les enduits doivent être :

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

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

2 - Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L-130.1 et suivants, R-130.1 et suivants, du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existant sont à conserver et à protéger.

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone **N** correspond en grande partie aux espaces naturels qui bordent l'Aussonnelle. Coupure à l'urbanisation, elle pourrait jouer le rôle de lieu de rencontre pour les habitants grâce à son cadre et à divers équipements pouvant être aménagés (un lac, des équipements sportifs, de loisirs, des cheminements piétonniers et équestres, …).

Une partie de cette zone est inondable et comporte des prescriptions spécifiques en la matière.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous les courbes de bruit et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

Les secteurs **Na** correspondent à un habitat diffus dispersé dans la zone agricole de la commune

Les secteurs **Nb** correspondent à des zones destinées à recevoir uniquement des équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports, loisirs, culturels ou techniques liés à la gestion de la commune. L'intégration paysagère de ces bâtiments devra être faite en accord avec les sites naturels concernés par leur implantation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions, à l'exception de celles à usage :

- d'habitation autorisée à l'article N 2,
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif autorisée à l'article N 2,
- de stationnement de surface,
- d'installations classées sauf celle admises en **Nb,**

et toute construction nouvelle autorisée en zone inondable, hauteur d'eau à plus de 1 m (Cartographie Informative des Zones Inondables affinée de la DIREN (CIZI affinée) en annexe 5b).

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

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Dans la zone **N,** hors secteurs **Na** et **Nb**, les nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif ne seront autorisés que s'ils sont liés au cimetière suburbain ou s'ils sont destinés aux sports ou aux loisirs

2 - Dans la zone **N** et secteur **Na**

2.1. Les constructions techniques à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

2.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation (autres qu'annexes isolées) ne seront autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

2.3. Excepté pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif admis, est autorisé :

2.3.1 L'extension et la surélévation des bâtiments d'habitations existants sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la SHON totale des extensions cumulées pour chacun des bâtiments d'habitations pris séparément depuis cette date ne dépassent pas 75 m² SHON. Ces extensions seront autorisées sous réserves qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

2.3.2 Les constructions d'annexes isolées et piscines, devront être comprises dans un rayon de 50 mètres du bâtiment principal et ne pas occasionner la création de nouveau logement et leur surface hors œuvre brute ne devra pas excéder, sauf pour les piscines, 30 m² au total.

2.3.3 L'extension et la surélévation d'activités existantes sous réserves qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

2.3.4 Les constructions nouvelles liées à des activités existantes sous réserves qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

2.4. La construction de gîtes ruraux, tables ou chambres d'hôtes est autorisée et devra être réalisée dans des bâtiments déjà existants à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) et en dehors des courbes de bruit indices B et C du P.E.B.

2.5. La construction ou l'extension de constructions destinées à l'habitat des exploitants agricoles et aux activités agricoles.

3 - Dans le secteur **Nb**

3.1. Seuls sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports, loisirs, culturels ou techniques liés à la gestion de la commune. L'intégration paysagère de ces bâtiments devra être faite en accord avec les sites naturels concernés par leur implantation.

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

3.3. L'extension et la surélévation des bâtiments d'habitations existants sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la SHON totale des extensions cumulées pour chacun des bâtiments d'habitations pris séparément depuis cette date ne dépassent pas 75 m² SHON. Ces extensions seront autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

3.4. L'extension et la surélévation d'activités existantes sont autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

3.5. Les constructions nouvelles liées à des activités existantes sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

4 - Dans la zone **N** et secteurs **Na** et **Nb**

4.1. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement autorisées, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

4.2. Les constructions et les extensions autorisées comprises sous les courbes de bruit indices B et C du P.E.B., ne devront pas occasionner la création de logement nouveau et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Dans la zone inondable reportée au document 4-b-1 et annexe 5b, seront autorisées

Dans les secteurs délimités entre la zone inondable à plus de 1 mètre et la Courbe Informative des Zones Inondables affinée de la DIREN (CIZI affinée) :

- Les constructions nouvelles autorisées en **N**, **Na, Nb**, à condition que le niveau de plancher bas soit fixé à la côte d'un repère de crue historique s'il en existe un à proximité soit à 1 mètre au moins au-dessus du terrain naturel,
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
    - aucun logement ne peut être crée à partir d'une construction autre que d'habitation
    - les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau.

4.4. Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

4.5. Tous travaux de démolition totale ou partielle concernant un élément du patrimoine architectural identifié au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme (repéré au plan de zonage 3-b-1) sont soumis à l'autorisation préalable aux travaux de démolition

4.6. La transformation d'une construction existante en un seul logement et la création d'établissements de type hôtelier ou restaurant ne sera autorisée que s'il ne s'agit pas de résidence hôtelière et que s'ils sont issus de la transformation des constructions existantes ayant un caractère architectural significatif avant travaux repérées au document 4-b-1 (éléments du patrimoine à préserver).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout 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 le fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la R.D. 1 et la R.D. 63e et la RN 224.
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.
En particulier, les accès privatifs nouveaux à la R.D. 63, la R.D. 65 et la R.D. 65B doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

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

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

2-1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement du service assainissement du Grand Toulouse, donnés en annexe.

En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

2-2 – Eaux pluviales

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

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

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

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

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de 2500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration, et de 1500 m^2 pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol. Les extensions des constructions existantes sont autorisées conformément aux dispositions de l'article N2.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 50 mètres de l'axe de la RN 224 ;
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 15 mètres de l'axe des autres chemins départementaux ;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées à l'exception des voies piétonnes ;
- 20 mètres des hauts des berges de l'Aussonnelle.
- 50 mètres de l'axe de l'emplacement réservé n°1 destiné à la réalisation de la future RD 963

2 - Des implantations différentes de celles indiquées au paragraphe ci-dessus, à l'alignement ou en recul des voies, sont possibles pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation des constructions existantes à la date d'application du présent règlement et pour les annexes isolées des constructions existantes.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

ARTICLE N 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 10 mètres à l'exception des extensions des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement des bâtiments existants.

2 - Les annexes des habitations, les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

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

NEANT

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sous sablière des constructions, mesurée sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale, ne peut excéder 15 mètres pour les constructions à usage d'équipement collectif et 6,5 mètres pour les autres constructions. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour l'extension des bâtiments à usage d'activités existantes à la date du présent règlement dans la limite de la hauteur maximale du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1.2. Couvertures
Excepté pour les annexes isolées d'habitations d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m², pour les installations de chauffage solaire, les serres agricoles et horticoles, les ouvrages d'infrastructure et les équipements publics ou d'intérêt collectif liés au cimetière suburbain ou s'ils sont destinés aux sports ou aux loisirs et pour les travaux d'amélioration, de surélévation et d'extension des activités artisanales, les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
La pente des toitures doit être identique à celle des constructions environnantes sans pouvoir excéder 35 %.
Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Coloris
Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.
Les menuiseries en bois doivent être laissées dans la mesure du possible dans leur teinte naturelle. Les menuiseries métalliques doivent être laissées de préférence dans la couleur du métal traité.

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

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

2 - Clôtures

2.1. Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

2.2. En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres, …).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.
Pour les constructions à usage de restauration, il est demandé 1 place pour 5 m² de salle de restaurant et 1 place par chambre pour les constructions à usage hôtelière.
La création de parking nécessitera un aménagement paysager particulier en accord avec le site et son environnement.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L-130.1 et suivants, R-130.1 et suivants, du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

4 - Espaces libres et espaces vertes à créer

En **Nb**, 40% au moins de la surface de l'unité foncière devra être traitée engazonnée avec au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT