

D.G.D.U.D.
Service Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
DU 28 JUIN 2012

4-1 RÈGLEMENT ÉCRIT

CUGNAUX

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

le grand toulouse
6, rue René Leduc B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

le grand Toulouse
COMMUNAUTÉ URBAINE

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles du code de l'urbanisme énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 11 zones et 5 sous-secteurs de zone.

1 - ZONES URBAINES (U) :

- la zone UA et le sous-secteur UAa,
- la zone UB,
- la zone UC et le sous-secteur UCa,
- la zone UD,
- la zone UE, et le sous secteur UEa,
- la zone UF.

2 – ZONES D'URBANISATION FUTURE (A Urbaniser)

- la zone AU1 : Chemin Français
- la zone AUE :
  - Belmont
  - Bachecame
- les zones AU_0 : à court terme
  - Pé d'Estèbe
  - Montole
- la zone AU_0 : moyen et long terme
  - Le territoire du boulevard urbain du Canal Saint Martory
- la zone AUE_0 : L'Ecopôle

3 – ZONE AGRICOLE (A)

- La zone A et le sous-secteur Ah

4 – ZONE NATURELLE (N)

- La zone N et le sous-secteur NL

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES

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

2 - **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :** les dispositions des articles 3 à 5, 8 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.

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

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

5 - **Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État**, il ne peut être imposé qu'une seule place de stationnement par logement (articles L.123-1-3 et R-111-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA COMMUNE

1 - **Constructions situées au voisinage des axes classés bruyants :** les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Juillet 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.
Les axes classés bruyants concernent les zones UA, UB, UC, UCa, UD, UE, UF, AUEo de la commune.

2 - **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme** correspondant au bâti ponctuel et au bâti de l'ensemble urbain, identifiés au plan de zonage par une légende spécifique. Les travaux de démolition partielle, de modification de façade, d'agrandissement, de surélévation ou toute modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. L'avis de l'Architecte des bâtiments de France sera demandé lors de toute demande d'autorisation d'occupation du sol.
Cet article concerne les zones UA, UC, UD et AUo et le bâti identifié sur les parcelles suivantes :

Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'urbanisme			
Références cadastrales		Adresse	
Section	N°	N°	Voie
AY	62	68	Avenue de Toulouse
AX	159	73 et 73bis	Avenue de Toulouse
BK	155	35	Avenue de Toulouse
BK	154	37	Avenue de Toulouse
BK	150	47	Avenue de Toulouse
AY	57	70	Avenue de Toulouse
AX	394	12	Rue du Petit Barry
BK	8	34	Rue du Pré Vicinal
BK	403	36	Rue du Pré Vicinal
BK	5	38	Rue du Pré Vicinal
BK	4	40	Rue du Pré Vicinal
BK	444	42	Rue du Pré Vicinal
BC	154	1	Route de Portet
AC	12	27	Chemin Hautpoul
AP	21	10	Impasse de la Glassière
BP	475	8	Rue du Vivier
BR	272	43bis	Boulevard de Maurens
AI	35	53	Route de Tournefeuille
AE	331	80	Route de Tournefeuille
AK	306	24	Chemin de Bazardens
BM	511, 513 et 515	7	Impasse Alfred de Musset
BT	129	18	Chemin de la Cloche
BI	218	3	Avenue de Francazal
BP	286	38	Rue de la Vieille Église

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

4 - **Participation en cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :**
Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixe, par délibération du conseil municipal du 20 mars 2003 conformément aux dispositions des articles L-123-1-2 et L-332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - **Sécurité et exploitation des ouvrages dans les EBC**
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV, 40 mètres au droit des lignes à 2 X 63 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 lignes.

6 - **Conformément à la délibération du conseil municipal du 13 septembre 2007,** les travaux de démolition doivent être précédés d'un permis de démolir (art.R.421-27 du code de l'urbanisme).

7 - **Conformément à la délibération du conseil municipal du 13 septembre 2007,** l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (art.R.421-12 du code de l'urbanisme).

8 - **Dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Francazal**, les dispositions prévues à l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, synthétisées dans les tableaux ci-dessous, s'appliquent différemment selon les zones (A, B, C et D) délimitées par le PEB figurant dans les annexes du PLU, auxquelles il convient de se reporter.

Sont interdites les constructions indiquées ci-après :

Constructions nouvelles ou extension (1)	Zone A	Zone B	Zone C
Immeubles collectifs à usage d'habitation	Interdites	Interdites	Interdites
Habitat groupé (lotissement, …) parcs résidentiels de loisirs	Interdites	Interdites	Interdites
Habitat individuel non groupé	Interdites	Interdites	

(1) : est considérée comme extension toute augmentation de la surface de plancher hors œuvre nette qui conduit à une augmentation de la population exposée aux nuisances de bruit.

Sont autorisées les constructions ci-après et sous les réserves indiquées :

Nature de l'opération	Zone A	Zone B	Zone C
Constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci	Autorisées	Autorisées	Autorisées
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés	Autorisés
Constructions à usage de bureau, agricole, industriel ou commercial	Autorisées dans les secteurs déjà urbanisés (2)	Autorisées (2)	Autorisées (2)
Constructions à usage d'habitat individuel non groupé	Autorisées		Autorisées dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics et s'ils n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en

			zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur (1)
Équipements publics et collectifs	Autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes	Autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes	Autorisés
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Autorisées si elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances	Autorisées si elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances	Autorisées si elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances (1)
Renouvellement urbain des quartiers existants, opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain			Autorisées si inclus dans le secteur de renouvellement urbain délimité par le plan et si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumises aux nuisances sonores (1)

(1) : les zones susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'habitation individuelle sont des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics.

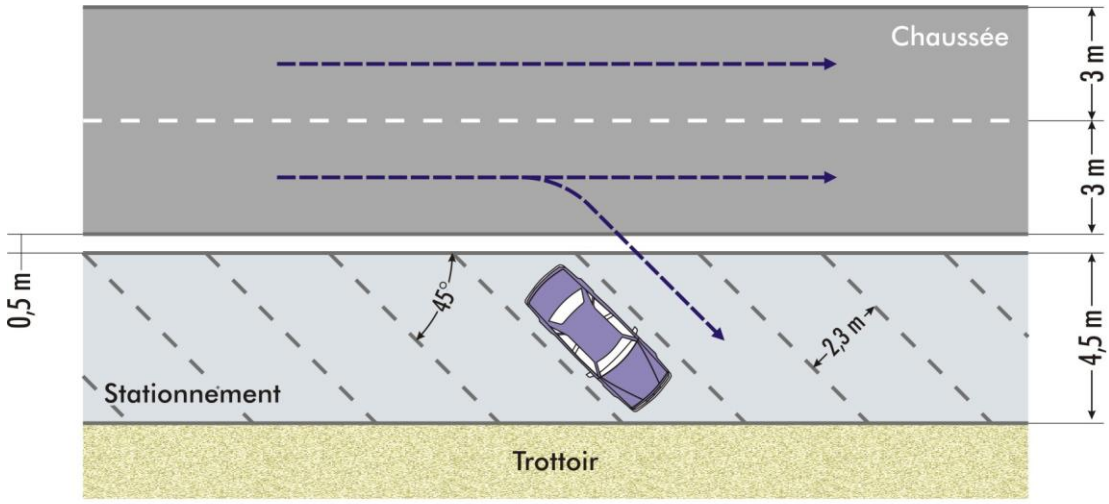
(2) : les établissements commerciaux d'hébergement sont interdits y compris les résidences de tourisme.

Zones et secteurs affectés par le PEB :

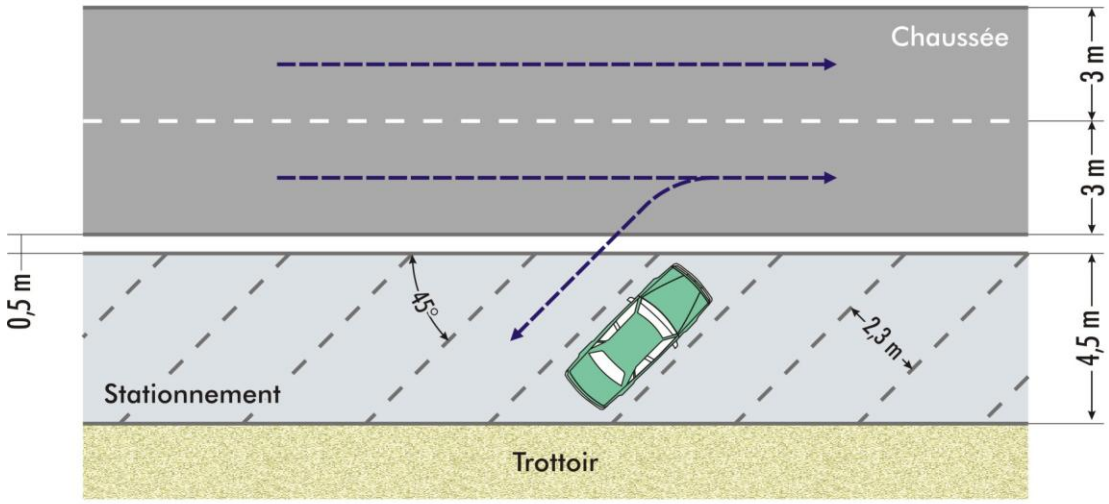
Zones PLU	Courbes au bruit PEB Francazal affectant la zone		
UA			**D**
UAa			
UB			**D**
UC		**C**	**D**
UCa			**D**
UD		**C**	**D**
UE	**B**	**C**	**D**
UF		**C**	**D**
AU1			
AUE			**D**
AUEo			**D**
AUo		**C**	**D**
N	**B**	**C**	**D**
A		**C**	**D**

9 - 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.

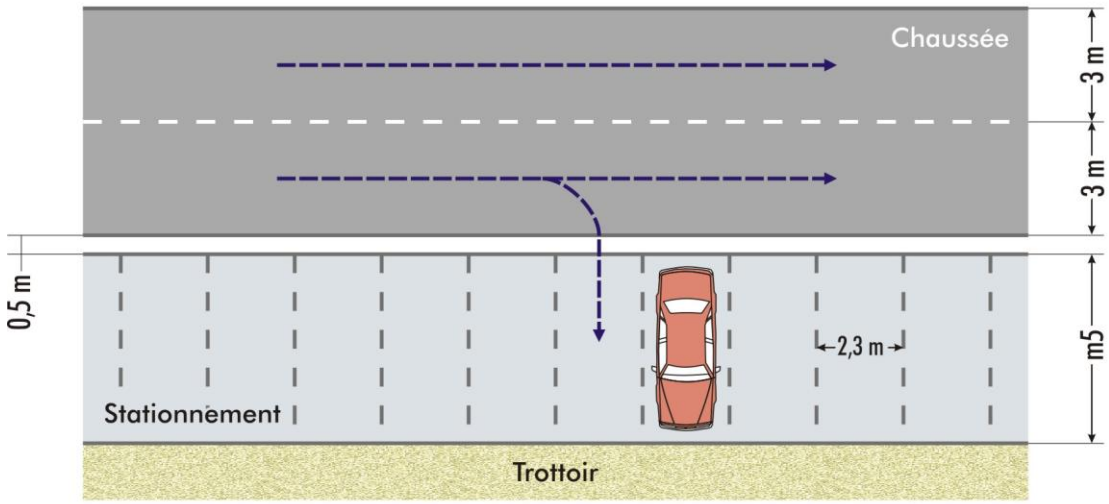
10 - Normes minimales pour les emplacements de stationnement :



Croquis 1



Croquis 2



Croquis 3

11 - Les accès

11.1 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales :

- Pour toute construction 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 ;
- Pour des accès présentant 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 la nature et de l'intensité du trafic ;

11.2 - Pour les voies départementales (RD23, RD24, RD924a) en zone U et AU :

- Tout nouvel accès, ou modification d'accès, lié à une opération nouvelle (habitat ou activité) entraînant un accroissement de la population, devra être recherché et privilégié sur des voies adjacentes.
- Dans l'hypothèse d'une modification d'accès, ou de création d'un nouvel accès sur la RD, en cas d'impossibilité d'une desserte par une autre voie, celui-ci devra être réalisé en privilégiant un système d'ouverture automatique du portail.

12 - Les piscines enterrées ne seront pas soumises aux règles édictées dans les articles 7 et 8.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Zone UA

Zone UB

Zone UC

Zone UD

Zone UE

Zone UF



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U A

Superficie : 56.21 hectares

Caractère de la zone

L'ancien village de Cugnaux s'est organisé linéairement de part et d'autre des R.D. 23 et 24. L'unité architecturale et la qualité des constructions devront être préservées pour maintenir le caractère traditionnel de cette zone notamment le long des R.D. 23 et 24. Elle constitue le centre historique de Cugnaux autour duquel s'est organisée l'extension de la commune. C'est une zone mixte à caractère d'habitat, de commerces et de services.
Par ailleurs cette zone a absorbé des secteurs des ZAC de La Françoy et de l'Agora, toutes deux intégrées dans le PLU.
La zone UA dispose d'un sous secteur ; UAa (4.50 ha) ; qui recouvre le quartier du « Vivier-Maçon ».

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R111-43 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les installations et travaux divers de types :

. parcs d'attractions, stands de tir, pistes de karting,
. garages collectifs de caravanes,
. affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

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

5 - Les constructions à usage industriel.

6 - Le changement de destination de commerce en logement le long des voies repérées au document graphique (•••••••••).

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2. L'artisanat sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

3. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, des canaux et fossés mères.

4. Au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800 m² de SHON à usage d'habitat devra affecter un minimum de :
   - 30% de la SHON du programme de logements et
   - 30% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur),

   à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

1.2. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

1.3. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4. La largeur minimale d'un accès devra être de 3.50 mètres.

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

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considérée comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plusieurs constructions totalisant plus de deux logements.

2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de liaisons douces.

2.3. Les voies nouvelles sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 3.50 mètres minimum de chaussée est exigée.

- Ces largeurs de chaussées sont minimales mais n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
  . permettre un traitement original de l'espace.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de
- 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles
- 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Ces largeurs ne seront pas exigées si les cheminements sont intégrés à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

2 - Eau potable

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

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

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

3.4. 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.

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

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

5 - Déchets urbains

5.1. Stockage :
Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.

5.2. Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NON RÉGLEMENTÉES.

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

1 - Le long des voies ou des sections repérées au document graphique par une légende spécifique (voie ..... et ..... section), toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et des emprises publiques.
Toutefois, des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, sans excéder 5 mètres par rapport à l'alignement, pour des raisons liées à la conception du tissu urbain, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.
La réalisation de constructions en supplément du bâtiment implanté sur la voie repérée, peut être admise sur la parcelle, dans le respect des articles UA 7 et UA 8.

2 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la RD 924a

3 - Le long des autres voies existantes ou futures, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise.

4 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

4.1. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet de réaménagement ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

4.2. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

5 - Par rapport aux emprises publiques autres que voirie (espaces verts, bassin de rétention, parc de stationnement,...), les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.

6 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives de l'unité foncière de 3 mètres.

2 - Toutefois, le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique (.....), dans une bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en U A 6 toute construction doit présenter une façade sur rue, implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre. Cette disposition ne s'applique pas à la façade arrière.
Toutefois dans le cas de parcelles d'angle les constructions sur toute leur hauteur et sur une bande de 20 mètres maximum sont autorisées.

3 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées et en particulier au-delà de la bande de 15 mètres définie à l'alinéa 2 :

3.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

3.2. En limite séparative, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 3.20 mètres à l'acrotère, et sans que la longueur totale de la construction, n'excède 10 mètres par limite séparative.

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

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

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière sont autorisées à condition que les façades en vis-à-vis soient implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée sur sablière ou acrotère, avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'une des façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales.
Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes (garage, abri de jardin, …)

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NON RÉGLEMENTÉE.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition : le niveau de base**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres mesurée sur la sablière ou l'acrotère.
Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique (.....), la hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum, comptée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond.

3 - Dans le secteur UA a, la hauteur maximale définie ci-dessus ne devra pas dépasser 22 mètres pour toutes les constructions.

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

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

. Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous. Toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement et au site.

. Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

2.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

2.3. La saillie des balcons ne peut excéder 0,80 mètre sur domaine public.

2.4. Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique (••••••••), la hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum, comptée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond.

2.5. Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

2.6. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.7. Les couleurs des volets et des menuiseries, parties intégrantes des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.8. L'utilisation du blanc et des couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour mettre en valeur des volumes ou s'intégrer dans une composition architecturale de la façade.

2.9. Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eau pluviale devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades ; les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

3 - Toitures

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

3.2. Pour les bâtiments situés le long des voies repérées au document graphique par une légende spécifique, les toitures seront obligatoirement recouvertes de tuiles. Le faîtage devra être parallèle à la voie. Les chiens assis sont interdits.

3.3. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires.

3.4. Les toitures-terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Les toitures végétalisées seront alors privilégiées.

4 - Clôtures

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres et être constituées soit :

. par une clôture pleine, traitée sur les deux faces ;
. par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes.

4.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques, ne peuvent dépasser 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :**

. par un grillage doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes ;
. par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie, (rambarde de bois, ...) ;
. par des murs-bahuts, d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmontés ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie.

Cependant, sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, il est admis un mur maçonné plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.
Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement soigné. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette, de construction existante,
- la création de logement supplémentaire,
- les changements de destination des constructions, à l'exception de ceux d'habitation en commerce pour une SHON inférieure à 50 m².

1 - Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.
Le stationnement aménagé en aérien devra être traité avec un revêtement perméable.

1.1. Habitations

1.1.1. Il est exigé un minimum de deux places par logement.
Pour les opérations supérieures ou égales à 1 500 m² de SHON ou à 20 logements, 50% minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol.
Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

1.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette.
Pour les opérations supérieures ou égales à 1 000 m² de SHON, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol.

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par commerce.

1.4 - Équipements hôteliers et de restauration

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

1.5 - Équipements publics ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une place de stationnement par classe.
- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher hors œuvre affectée aux salles de cours.
- Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les autres équipements publics, le nombre de place et fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

1.6 - Autres constructions ou établissements

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

2 - Stationnement des deux roues

2.1. Habitation

A partir de trois logements, il est exigé un local fermé réservé aux deux roues, de préférence intégré au bâtiment principal, selon un ratio d'au moins 1.5 m² par logement arrondi à l'entier supérieur.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² par 50 m² de surface hors œuvre nette.

2.3. Équipements publics ou d'intérêt collectif

Pour tout équipement public ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

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

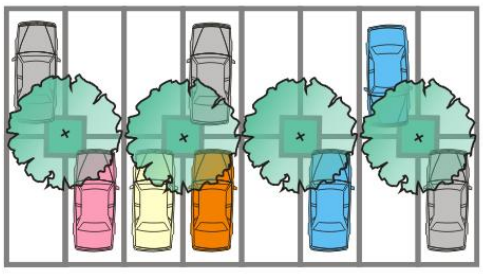
1. Espaces boisés et plantations existantes

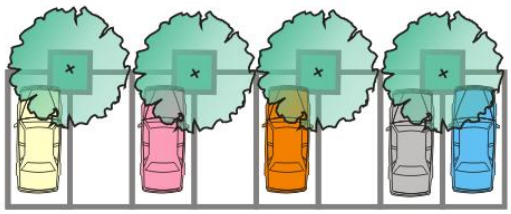
   Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.
   Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

   Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

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



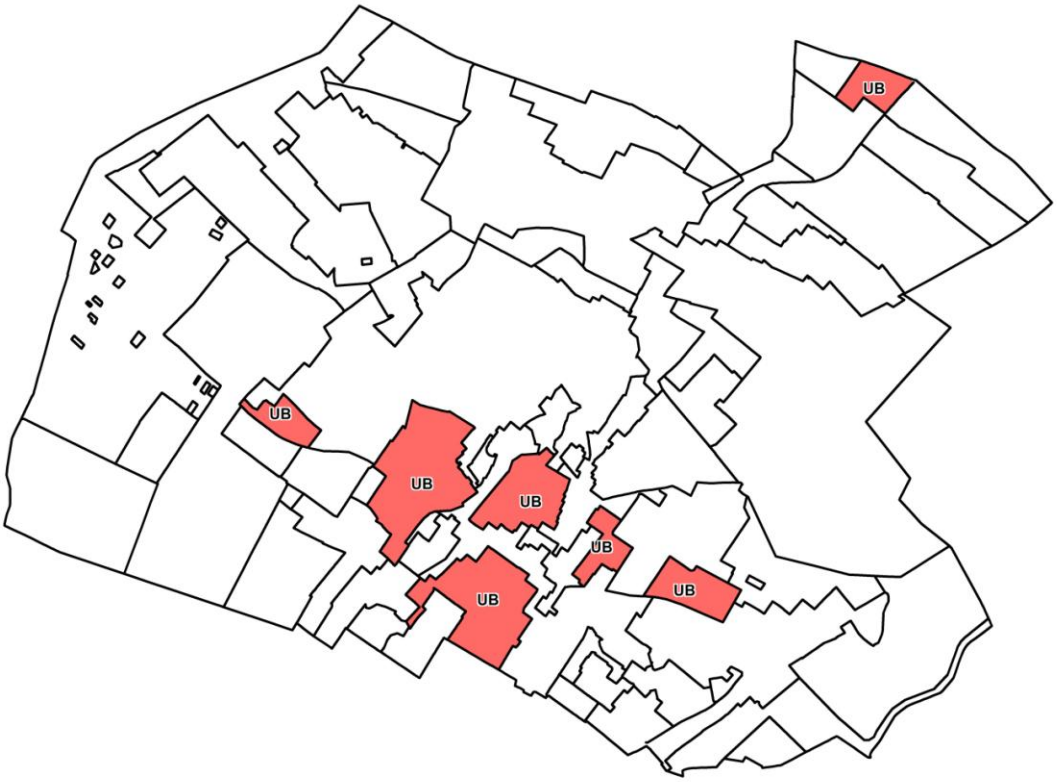


   En complément, il conviendra de rechercher des aménagements qui atténuent le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

4. Espaces libres et verts à créer :
NON RÉGLEMENTÉE.

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UA1 à UA13.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Superficie : 79 hectares

Caractère de la zone

La zone UB est principalement constituée par des lotissements, des ensembles d'habitat individuels groupés et quelques petits collectifs. Cette urbanisation s'est développée dans la continuité du centre villageois et le long des principales voies structurantes qui traversent la commune.
Par ailleurs elle recouvre d'anciens secteurs de ZAC ; La Françoy et Agora.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R111-43 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les installations et travaux divers de types :

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

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

5 - Les constructions à usage industriel

6 - Les parcs de stationnement privés de plus de 10 véhicules, non couverts et non liés à une opération autorisée.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, des canaux et fossés mères.

3. Au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800 m² de SHON à usage d'habitat devra affecter un minimum de :
   - 30% de la SHON du programme de logements et
   - 30% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur),

   à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

1.2. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

1.3. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4. La largeur minimale d'un accès devra être de 3.50 mètres.

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

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considérée comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de liaisons douces.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 3,50 mètres minimum de chaussée est exigée.

- Ces largeurs de chaussées sont minimales mais n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
  . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent manœuvrer.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de
- 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles
- 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Ces largeurs ne seront pas exigées si les cheminements sont intégrés à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

2 - Eau potable

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

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

3 - Assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

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

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

3.4. 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 pourra 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 10 l/s/ha d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

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

5 - Déchets urbains

5.1. Stockage :
Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage.

5.2. Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

NON RÉGLEMENTÉES.

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

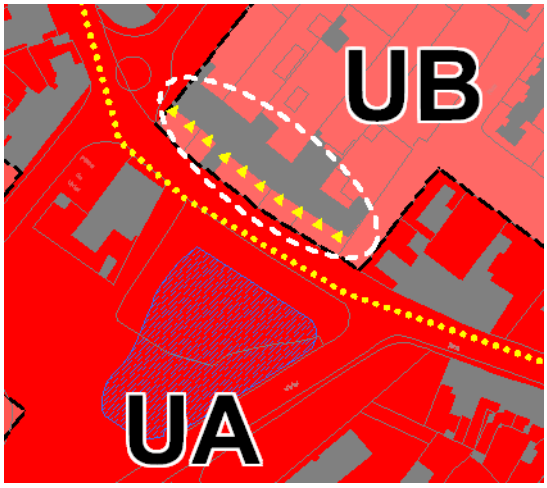
1 – Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

. 5 mètres de l'emprise des voies existantes ou futures.

. pour les terrains supportant les bâtiment repérés ci-dessous, au titre de l'article L123-1-5 7°, toute construction le long de la rue du Pré vicinal devra respecter l'alignement (▲▲▲▲▲▲▲) précisé au règlement graphique.

Secteur : Vivier, rue du Pré Vicinal



2 - Dispositions particulières :

2.1. Dans les lotissements et ensembles d'habitations, et uniquement sur les voies intérieures nouvelles, d'autres implantations peuvent être ;

Acceptées :

. si elles correspondent au vu du plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain ou à un traitement original de l'espace.

Exigées :

. si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, ...).

. si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartiers).

2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie (espaces verts, bassin de rétention, parc de stationnement,...), les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.

2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains supportant un bâtiment repéré (★) au titre de l'article L123-1-5 7°.

2.4. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

2.5. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, la construction d'une annexe à l'habitat sera autorisée sur une des limites ou à 1 mètre maximum de celle-ci s'il existe une haie, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur la limite et sans que la longueur totale de la construction n'excède 6 mètres sur limite, et sous réserve que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

3 - **Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres** par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Disposition générale :

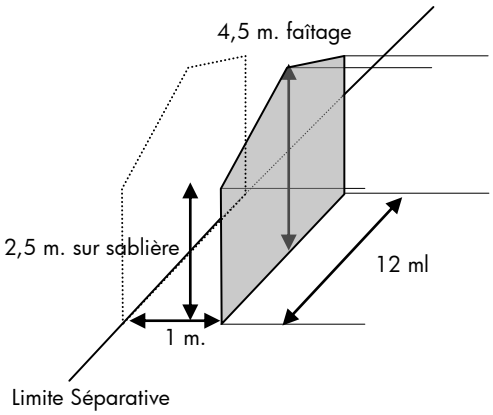
Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

2 – Dispositions particulières :

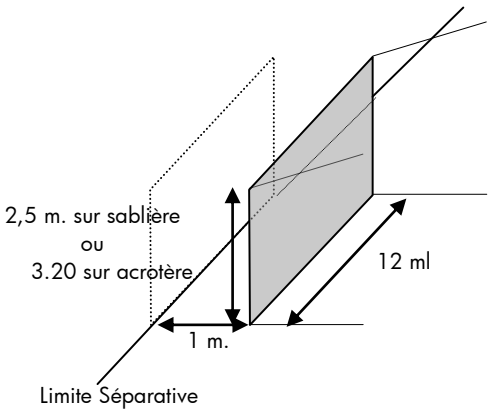
2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. Une construction peut être implantée en limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- En limite séparative ou à 1 mètre, est admis uniquement un mur pignon dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4.50 mètres au faîtage, un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou un mur dans la limite de 3.20 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- La longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative ou à 1 mètre, n'excèdera pas 12 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).



Pignon



Façade sous sablière ou acrotère

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

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

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière sont autorisées à condition que les façades en vis-à-vis soient implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée sur sablière ou acrotère, avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'une des façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales.
Pour l'application de cette règle, il n'est pas tenu compte des bâtiments annexes.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTEE

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition: le niveau de base**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou de l'acrotère.

3 Dans une bande de 3 mètres de large comptés à partir de toute limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres sur sablière, 3.20 mètres sous acrotère et 4,5 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

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

. Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement et au site.

. Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

2.3. Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

2.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.5. Les couleurs des volets et des menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.6. L'utilisation du blanc et des couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour mettre en valeur des volumes ou s'intégrer dans une composition architecturale de la façade.

2.7. Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eau pluviale devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades ; les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

3 - Toitures

3.1. Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les constructions d'intérêt public ou collectif ne sont pas assujetties à cette règle.

3.2. Pour les bâtiments situés le long des voies repérées au document graphique par un légende spécifique (.....), les toitures seront obligatoirement recouvertes de tuiles. Le faîtage devra être parallèle à la voie.

3.3. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires.

4 - Clôtures

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 2 mètres et constituées soit :

. par une clôture pleine, traitée sur les deux faces
. par une grille ou grillage doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes

4.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques**, ne peuvent dépasser 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :

. par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes
. par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie, (rambarde de bois, ...),
. par des murs-bahuts, d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmontés ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie.

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

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette, de construction existante,
- la création de logement supplémentaire,
- les changements de destination des constructions à l'exception de ceux d'habitation en commerce pour une SHON inférieure à 50 m².

1 - Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.
Le stationnement aménagé en aérien devra être traité avec un revêtement perméable.

1.1. Habitations

Il est exigé un minimum de deux places par logement.
Pour les opérations supérieures ou égales à 1500 m² de SHON ou à 20 logements, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol.
Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

1.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette.
Pour les opérations supérieures ou égales à 1000 m² de SHON, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol.

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par commerce.

1.4. Équipements hôteliers et de restauration

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

1.5 Équipements publics ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une place de stationnement par classe.
- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre affectée aux salles de cours.
- Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les autres équipements publics, le nombre de place et fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

1.6. Autres constructions ou établissements

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitations

A partir de trois logements, il est exigé un local fermé réservé aux deux roues, et de préférence intégré au bâtiment principal, selon un ratio d'au moins 1.5 m² par logement arrondi à l'entier supérieur.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² par 50 m² de surface hors œuvre nette.

2.3. Équipements publics ou d'intérêt collectif

Pour tout équipement public ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés.

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

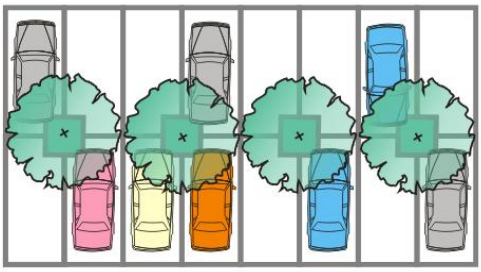
1. Espaces boisés et plantations existantes

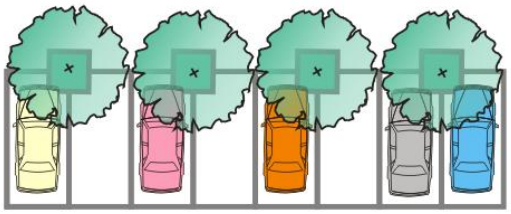
   Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.
   Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

   Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

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





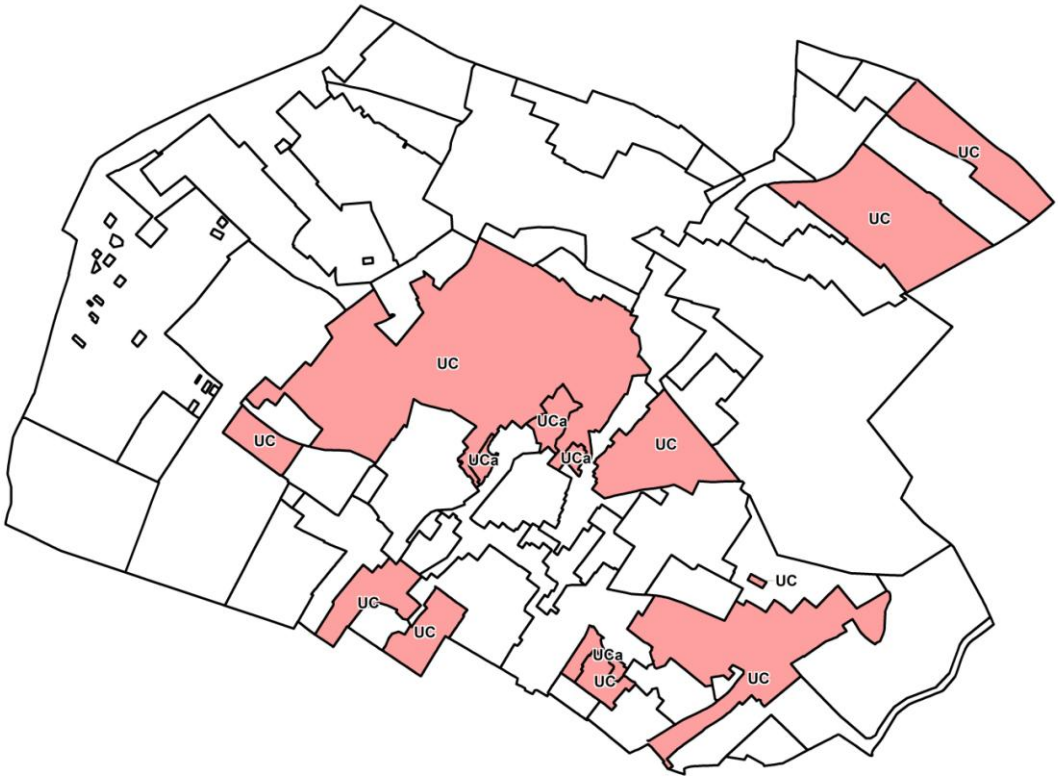
   En complément, il conviendra de rechercher des aménagements qui atténuent le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

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

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UB1 à UB13.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Superficie : 265 hectares

Caractère de la zone

Zone de type résidentiel avec lotissement et habitations individuelles.
La servitude T5 de protection contre les obstacles qui couvre tout le territoire touche particulièrement une partie de la zone UC située à l'angle du chemin Michet et du chemin de Villenouvelle. Les hauteurs maximales admissibles seront déterminées après avis du service instructeur de la base de Francazal.
Par ailleurs elle recouvre d'anciens secteurs de ZAC ; La Françoy et Agora.
Le secteur UCa (9.74 ha) recouvre un pavillonnaire plus dense.
Des orientations d'aménagement recouvrent les secteurs dit du "Chemin Tucaut" et du "Chemin Michet".

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

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

3 - Les installations et travaux divers de types :

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

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

5 - Les constructions à usage industriel.

6 - Les parcs de stationnement privés de plus de 10 véhicules, non couverts et non liés à une opération autorisée.

7 – Sous la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Francazal : toutes les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UC-2.5, ainsi que le changement de destination des constructions existantes en habitat.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2. L'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve de ne pas dépasser 20 % de la surface hors œuvre brute existante et à condition qu'elle n'augmente pas les nuisances pour les habitations et qu'elle soit compatible avec les infrastructures existantes.

3. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, des canaux et fossés mères.

4. Au titre de l'article L.123-1-5 16 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800 m² de SHON à usage d'habitat devra affecter un minimum de :
   - 30 % de la SHON du programme de logements et
   - 30 % du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur),

   à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH.

5. **Dans les secteurs Chemin Tucaut et Chemin Michet,** les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement

6. Sous la courbe C du PEB :

6.1. Rappel : sous courbe C du PEB, sont autorisés sous condition, en application de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :
- les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
- les constructions individuelles non groupées, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone.

6.2 Toutes les constructions autorisées dans ce cadre devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147 6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

1.2. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

1.3. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4. La largeur minimale d'un accès devra être de 3.50 mètres.

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

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de liaisons douces.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes :
Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 3.50 mètres minimum de chaussée est exigée.

- Ces largeurs de chaussées sont minimales mais n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,…).

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, …
  . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent manœuvrer.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

2 - **Dans le secteur de Tucaut et chemin Michet :**

Les aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de :
- 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles ;
- 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Ces largeurs ne seront pas exigées si les cheminements sont intégrés à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

2 - Eau potable

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

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

3 - Assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

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

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

3.4. 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 pourra 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 10 l/s/ha 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.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

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

5 - Déchets urbains

5.1. Stockage :
Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage.

5.2. Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

NON REGLEMENTEES

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

1 – Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

. 10 mètres de l'emprise de la voie du canal de Saint-Martory ou des ER n°1, n°1b et 2 ;
. 6 mètres de l'emprise des RD 23, RD 15, RD 63, RD 63a, RD 24 et RD 924 ;
. 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emplacements réservés pour voirie. Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements piétons ou cycles non intégrés à une plate forme de voirie.
. 3 mètres de l'emprise actuelle ou future des cheminements piétons ou cycles non intégrés à une plate forme de voirie

2 - Dispositions particulières :

2.1. Dans le cadre de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), et uniquement sur les voies intérieures nouvelles, d'autres implantations peuvent être :

Acceptées :
. Si elles correspondent au vu du plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain ou à un traitement original de l'espace.

Exigées :
. Si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, ...).
. Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartiers).

2.2. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie (espaces verts, bassin de rétention, parc de stationnement,...), les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.

2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

2.4 Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

2.5. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, la construction d'une annexe à l'habitat sera autorisée sur une seule limite ou à 1 mètre maximum de celle-ci s'il existe une haie, et à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur la limite et sans que la longueur totale de la ou des constructions n'excède 6 mètres sur limite, et sous réserve que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

2.6. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Disposition générale :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.
Dans le cas de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots et à chaque terrain issu de division foncière.

2 - Dispositions particulières.

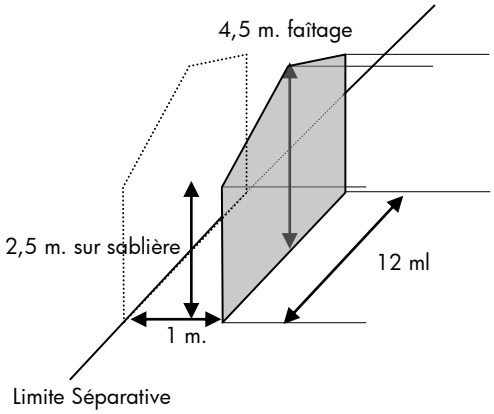
Des implantations autres que celle prévue ci-dessus sont possibles :

2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

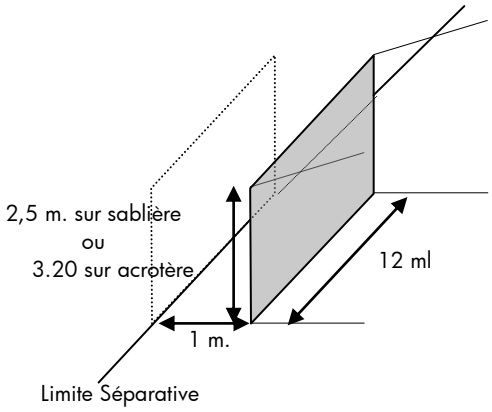
2.2. Dans le secteur UCa les constructions sont autorisées en limite séparative. La longueur de la construction sur cette limite séparative n'excèdera pas 12 mètres. Les dispositions de l'article 2.3., ci-dessous, ne sont applicables que pour les constructions annexes.

2.3. En limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- En limite séparative ou à 1 mètre, est admis uniquement un mur pignon dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4.50 mètres au faîtage, un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou un mur dans la limite de 3.20 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- La longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative ou à 1 mètre, n'excèdera pas 12 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).

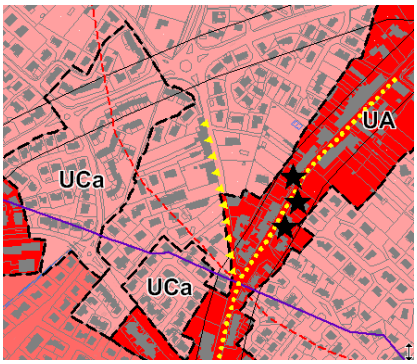


Pignon



Façade sur sablière ou acrotère

2.4. Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique ( ), dans une bande de 12 mètres maximum comptée à partir de l'alignement, toute construction doit présenter une façade sur rue, implantée sur toute sa hauteur au moins sur une limite séparative latérale. Cette disposition ne s'applique pas à la façade arrière.



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

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

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière sont autorisées à condition que les façades en vis-à-vis soient implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée sur sablière ou acrotère, avec un minimum de 3 mètres dès lors qu'une des façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales.
Pour l'application de cette règle, il n'est pas tenu compte des bâtiments annexes tels que, garage, abris de jardin, …

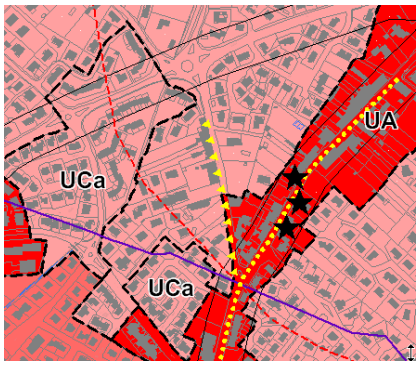
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

70 % en zone UCa

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition : le niveau de base**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou de l'acrotère.
Toutefois, excepté le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique (▲▲▲▲▲▲▲▲), cette hauteur peut être portée à 9 mètres, sur une emprise limitée à 50% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur.



3 Dans une bande de 3 mètres de large comptés à partir de toute limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres sur sablière, 3.20 mètres sous acrotère et 4,5 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

. Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante, doit garantir :
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

. Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement et au site.

. Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

2.3. Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

2.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.5. Les couleurs des volets et des menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.6. L'utilisation du blanc et des couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour mettre en valeur des volumes ou s'intégrer dans une composition architecturale de la façade.

2.7. Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eau pluviale devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades ; les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

3 - Toitures

3.1. Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les constructions d'intérêt public ou collectif ne sont pas assujetties à cette règle.

3.3. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires.

4 - Clôtures

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être d'une hauteur maximum de 2 mètres et constituées soit :

. par une clôture pleine, traitée sur les deux faces ;
. par une grille ou grillage doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes.

4.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques**, ne peuvent dépasser 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

. par une grille ou grillage, doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes ;
. par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie, (rambarde de bois, ...) ;
. par des murs-bahuts, d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmontés ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie (à l'exclusion de grillage).

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

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les constructions de logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7 - Les éléments du paysage à protéger en raison du caractère patrimonial et esthétique au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Ils correspondent au bâti ponctuel et au bâti de l'ensemble urbain, identifiés au plan de zonage par une légende spécifique ;

Bâti de caractère ★

Ensemble bâti de caractère 

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. L'avis de l'Architecte des bâtiments de France sera demandé

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette, de construction existante,
- la création de logement supplémentaire,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction.
Le stationnement aménagé en aérien devra être traité avec un revêtement perméable.

1.1. Habitations

Il est exigé un minimum de deux places par logement.
Pour les opérations supérieures ou égales à 1 500 m² de SHON ou à 20 logements, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol, demi-sous-sol ou close et couverte.
Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

1.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette.
Pour les opérations supérieures ou égales à 1 000 m² de SHON, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol.

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par commerce.

1.4. Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Équipements publics ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une place de stationnement par classe.
- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre affectée aux salles de cours.
- Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les autres équipements publics, le nombre de place et fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

1.6. Autres constructions ou établissements

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux-roues

2.1. Habitation

A partir de trois logements, il est exigé un local fermé réservé aux deux roues, de préférence intégré au bâtiment principal, selon un ratio d'au moins 1.5 m² par logement arrondi à l'entier supérieur.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² par 50 m² de surface hors œuvre nette.

2.3. Équipements publics ou d'intérêt collectif

Pour tout équipement public ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés.

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

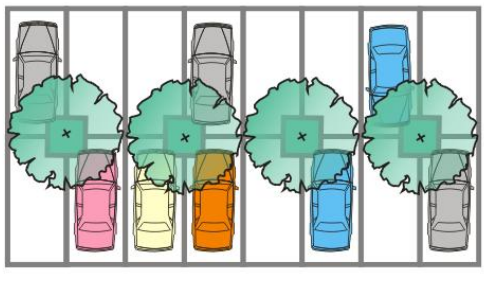
1. Espaces boisés et plantations existantes

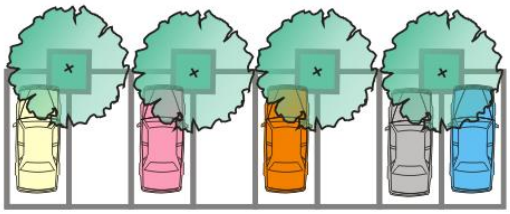
   Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.
   Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

   Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

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





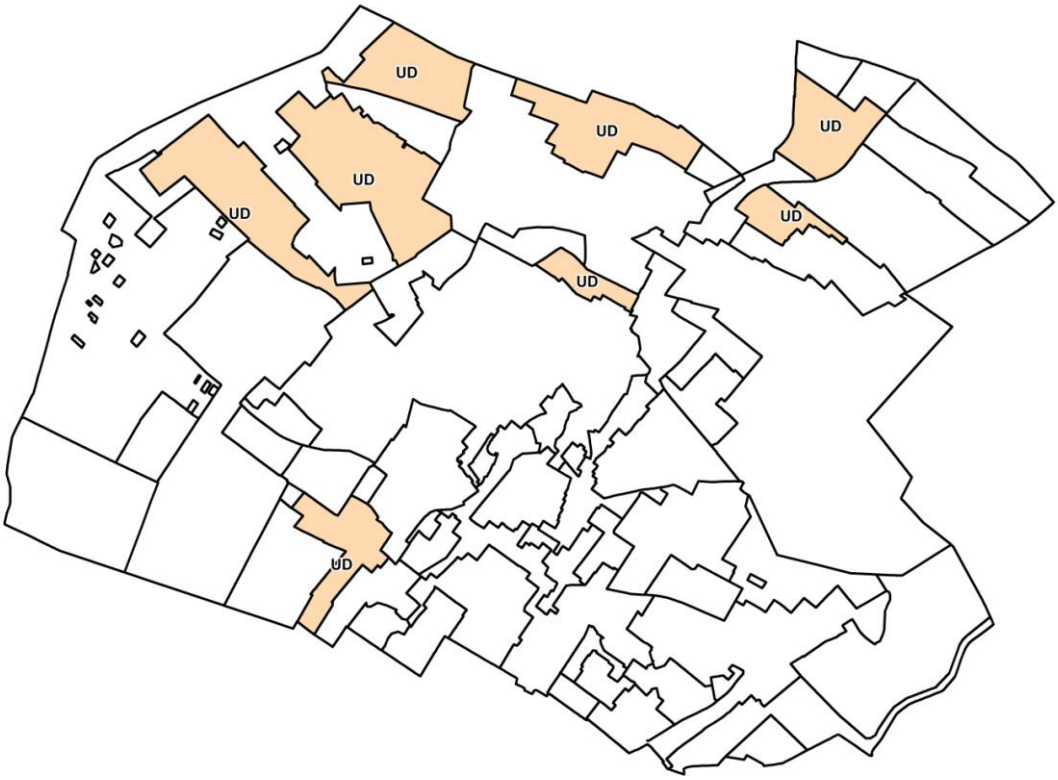
   En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

   Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface doivent être maintenus en pleine terre et traités en jardin planté et gazonné.
   Pour les activités 10 % au moins de la surface doivent être maintenus en pleine terre.

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

Le C.O.S. est fixé à 0.35 en UC et non réglementé en UCa.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Superficie : 148 hectares

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains sur lesquels ont été réalisées des constructions dispersées, mais en nombre important. Les quartiers qu'elle recouvre sont situés au Nord de la commune et de son centre. Ce secteur présente un caractère original dans la diversité des types de construction. Les constructions d'habitations individuelles et à usage d'activités (à l'exclusion des constructions à usage industriel), y sont autorisées.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

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

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

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

5 - Les constructions à usage industriel.

6 – Les parcs de stationnement privés de plus de 10 véhicules, non couverts et non liés à une opération autorisée et les constructions à usage de stationnement de véhicules non liées à une opération autorisée.

7 – Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit : « 550 mètres de part et d'autres de l'axe de la piste de Francazal sur une longueur de 2000 mètres comptés à partir du bout de piste ».

8 – Sous la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Francazal : toutes les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UD-2.6, ainsi que le changement de destination des constructions existantes en habitat.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2. L'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve de ne pas dépasser 20 % de la surface hors œuvre brute existante et à condition qu'elle n'en augmente pas les nuisances pour les habitations et qu'elle soit compatible avec les infrastructures existantes.

3. les constructions à usage d'activités autres qu'industriel et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec l'habitat.

4. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, des canaux et fossés mères.

5. Au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800 m² de SHON à usage d'habitat devra affecter un minimum de :
    - 30 % de la SHON du programme de logements et
    - 30 % du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur)

    à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH.

6 – Sous la courbe C du PEB :

6.1. Rappel : sous courbe C du PEB, sont autorisés sous condition, en application de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :
- Les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- les constructions individuelles non groupées, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Les logements de fonction nécessaires aux activités commerciales admises dans la zone.

6.2. Toutes les constructions autorisées dans ce cadre devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).

7 – Dans les secteurs non couverts par l'assainissement collectif un logement par unité foncière est autorisé

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

1.2. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

1.3. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4. La largeur minimale d'un accès devra être de 3.50 mètres.

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

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considérée comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de liaisons douces.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 3.50 mètres minimum de chaussée est exigée.

- Ces largeurs de chaussées sont minimales mais n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
  . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent manœuvrer.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de
- 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles ;
- 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Ces largeurs ne seront pas exigées si les cheminements sont intégrés à la plate forme de la voie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE ET ASSAINISSEMENT

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

2 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
Toutefois dans le secteur de Las Brocos, dans l'attente du réseau collectif, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le respect du règlement d'assainissement approuvé par Délibération du Conseil de Communauté du 28 juin 2002 du Grand Toulouse et joint aux annexes sanitaires.

3.3. 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 pourra 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 10 l/s/ha d'imperméabilisation du terrain.

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

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

5 - Collecte des déchets urbains

5.1. Stockage :
Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage.

5.2. Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

NON REGLEMENTEES

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

1 – Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

. 10 mètres de l'emprise de la voie du canal de Saint-Martory ou des ER n°1, n°1b,
. 6 mètres de l'emprise de la R.D. 23, RD 63a, RD 24,
. 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emplacements réservés pour voirie. Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements piétons ou cycles, non intégrés à une plate forme de voirie.
. 3 mètres de l'emprise actuelle ou future des cheminements piétons ou cycles, non intégrés à une plate forme de voirie.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Dans le cadre, de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), et uniquement sur les voies intérieures nouvelles, d'autres implantations peuvent être :

Acceptées :
. Si elles correspondent au vu du plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain ou à un traitement original de l'espace.

Exigées :
. Si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, ...).
. Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartiers).

2.2. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie (espaces verts, bassin de rétention, parc de stationnement,…), les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.

2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

2.4. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

2.5. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, la construction d'une annexe à l'habitat sera autorisée sur une seule limite, ou à 1 mètre maximum de celle-ci s'il existe une haie, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur la limite et sans que la longueur totale de la construction n'excède 6 mètres sur limite, et sous réserve que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

2.6 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Disposition générale :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.
Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots et à chaque terrain issu de division foncière.

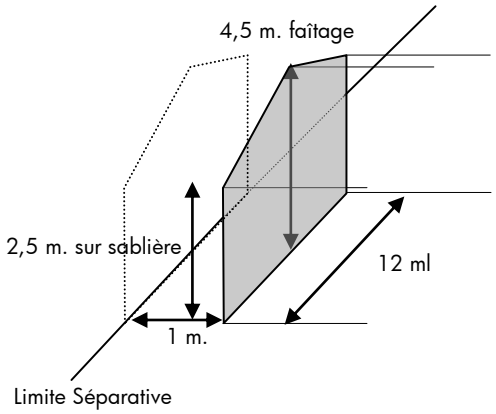
2 - Dispositions particulières :

Des implantations autres que celle prévue ci-dessus sont possibles :

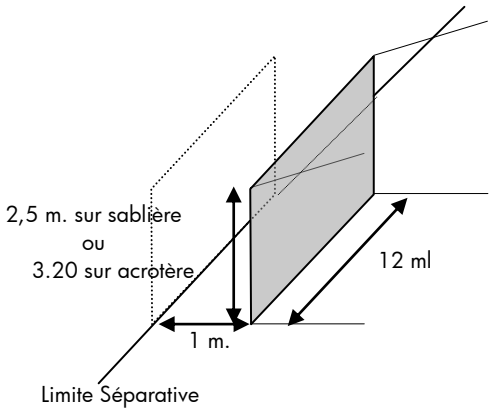
2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. En limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- En limite séparative ou à 1 mètre, est admis uniquement un mur pignon dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4.50 mètres au faîtage, un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou un mur dans le limite de 3.20 mètres mesurées sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- La longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative ou à 1 mètre, n'excèdera pas 12 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).



Pignon



Façade sous sablière ou acrotère

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

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

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTEE

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou de l'acrotère.

3 - Dans une bande de 4 mètres de large comptés à partir de toute limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres sur sablière, 3.20 mètres sous acrotère et 4,5 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

. Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante, doit garantir :
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

. Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement et au site.

. Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

2.3. Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

2.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.5 Les couleurs des volets et des menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.6. L'utilisation du blanc et des couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour mettre en valeur des volumes ou s'intégrer dans une composition architecturale de la façade.

2.7. Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eau pluviale devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades ; les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

3 - Toitures

3.1. Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les constructions d'intérêt public ou collectif ne sont pas assujetties à cette règle.

3.2. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.

4 - Clôtures

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 2 mètres et constituées soit :

. par une clôture pleine, traitée sur les deux faces
. par une grille ou grillage doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes

4.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques**, ne peuvent dépasser 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :

. par une grille ou grillage doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes
. par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie, (rambarde de bois, ...),
. par des murs-bahuts, d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmontés ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie.

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

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7 - Les éléments du paysage à protéger en raison du caractère patrimonial et esthétique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Ils correspondent au bâti ponctuel et au bâti de l'ensemble urbain, identifiés au plan de zonage par une légende spécifique ;

Bâti de caractère ★
Ensemble bâti de caractère 

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

L'avis de l'Architecte des bâtiments de France sera demandé

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- l'extension de constructions dès lors que l'extension développe de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction.
Le stationnement aménagé en aérien devra être traité avec un revêtement perméable.

1.1. Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement.
Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

1.2. Bureaux

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

1.3. Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

1.4. Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Activités

Pour les établissements autorisés en application de l'article UD 2 il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6. Établissements hospitaliers

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

1.7. Établissements scolaires

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

1.8. Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitation

A partir de trois logements, il est exigé un local fermé réservé aux deux roues, de préférence intégré au bâtiment principal, selon un ratio d'au moins 1,5 m² par logement arrondi à l'entier supérieur.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² par 50 m² de surface hors œuvre nette.

2.3. Équipements publics ou d'intérêt collectif

Pour tout équipement public ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés.

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

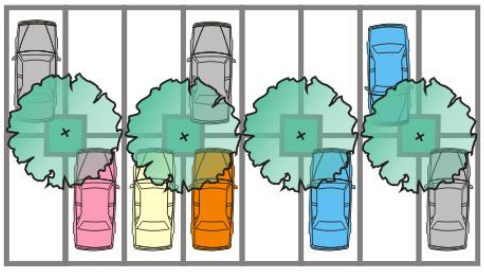
1. Espaces boisés et plantations existantes

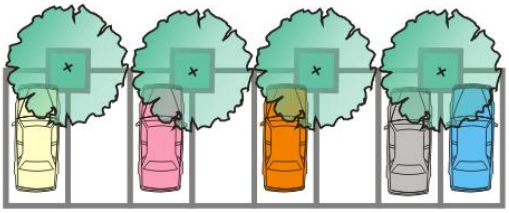
   Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.
   Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

   Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

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





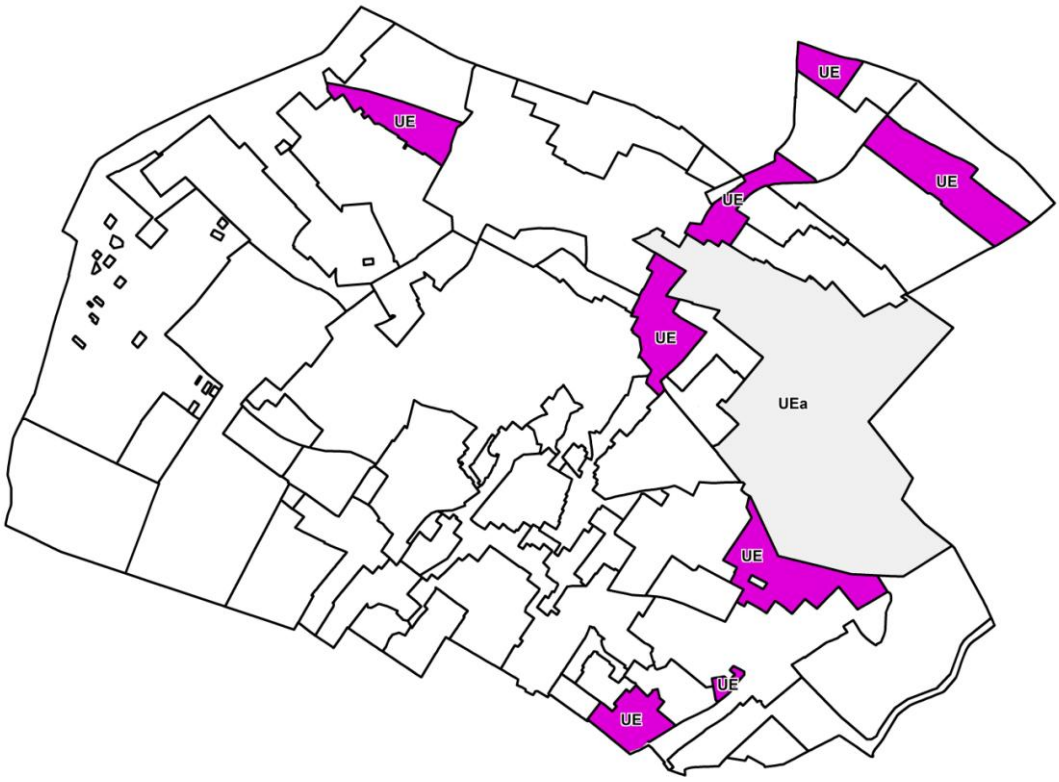
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements qui atténuent le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 35 % au moins de la surface doivent être maintenus en pleine terre et traités en jardin planté et gazonné.
Pour les activités, 20 % au moins de la surface doivent être maintenus en pleine terre.

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

Le C.O.S. est fixé à 0.30.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Superficie : 210 hectares

Caractère de la zone

A l'exception de l'aérodrome de Francazal, les zones UE recouvrent les terrains dont l'affectation est prioritairement destinée à l'accueil d'activités économiques.

Pour le secteur UEa (130.42 ha), qui correspond à l'emprise de l'aérodrome de Francazal, le règlement permet l'amélioration des activités existantes sur ce site.

Dans les secteurs affectés par la servitude T5 de protection contre les obstacles, les hauteurs maximales admissibles seront déterminées après avis du service instructeur de la base de Francazal et sous réserve du respect de l'article UE10.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.

2 - Le changement de destination d'activité en habitat.

3 - L'ouverture de carrières.

4 - Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

7- Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit : « 550 mètres de part et d'autres de l'axe de la piste de Francazal sur une longueur de 2000 mètres comptés à partir du bout de piste ».

8 – Sous la courbe B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Francazal : toutes les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UE-2.5, ainsi que le changement de destination des constructions existantes en habitat.

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

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.

2 - Les logements de fonction affectés au gardiennage des établissements autorisés, dans la limite de 80 m² SHON par unité foncière.

3 - L'extension des logements existants à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 20 % des SHON et SHOB existantes à la même date.

4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, des canaux et fossés mères.

5 - Sous les courbes B et C du PEB :

5.1. Rappel : sous courbe C du PEB, sont autorisés sous condition, en application de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :
- les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone.

5.2. Rappel : sous courbe B du PEB, sont autorisés sous condition, en application de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone ;
- Les équipements publics ou collectifs lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

5.3 Sous courbe B et C du P.E.B. les constructions autorisées feront l'objet de mesures d'isolation acoustique.

6 - Dans le secteur UEa seules sont autorisées les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, pour les activités liées à l'aéronautique.

7 - Dans le secteur de Tucaut, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie juridique.

1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

1.3. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs.
Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction.

2.1. Dispositions générales

La création de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets.

Dans tous les cas, elles devront répondre aux exigences suivantes :

. largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.
La largeur de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :

. maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;

. correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers,…

. permettre un traitement original de l'espace.
Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

2.2. Les voies en impasse :

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement pour permettre aux véhicules lourds de manœuvrer.

2.3. Dans le secteur de Tucaut :

Les aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de
- 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles ;
- 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

2 - Alimentation en eau

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

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

3 - Assainissement

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

3.1 Eaux usées

. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. De plus une autorisation de rejet des eaux industrielles et artisanales doit être établie entre les industriels et le gestionnaire du réseau.

. Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux 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.

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

3.2. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ; ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 3.1.
Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et après avis des services compétents et établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.
Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, (s'il existe), dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

3.3. 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 pourra 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 10 l/s/ha 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.

4 - Réseaux électriques, téléphoniques et divers

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

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

NON REGLEMENTEES

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

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

. 6 mètres de l'emprise de la voie du canal de Saint-Martory ou des ER n°1, n°2b,
. 6 mètres de l'emprise des RD 23, RD 15, RD 924a et RD 63a,
. 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies,
. 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

2.1. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie (espaces verts, bassin de rétention, parc de stationnement,...), les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.

2.2. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

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

1 - Cas général : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et 6 mètres de la limite de la zone UE.

2 – Cas particuliers :

2.1. Excepté en limite de zone UE, des implantations en limites séparatives pourront être admises à condition que la longueur totale du bâti implanté sur la limite considérée n'excède pas 15 mètres.

2.2. Excepté en limite de zone UE, en cas construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que la construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante. Cette disposition ne peut être cumulée avec celle de l'alinéa précédent.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Ne sont pas pris en compte, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires au bon fonctionnement de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.
Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition : le niveau de base**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions, en tout point, ne peut excéder 13 mètres.

Des dépassements peuvent être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminée, ascenseurs, etc. et pour les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

. Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante, doit garantir :
- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..) ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

. Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

2.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu ; dans ce cas il sera soigneusement coffré.

2.3. Les couleurs des menuiseries et volets, parties intégrantes des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Toitures

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

4 - Clôtures

- Sur les limites séparatives jouxtant une unité foncière destinée à l'habitat, sont autorisées :
  . les grilles ou grillages doublés d'une haie ;
  . les clôtures pleines de 2 mètres maximum.

- Clôtures sur voie publique : dans le but de traiter de façon homogène les clôtures, quatre possibilités sont offertes :
  . Muret de 0.60 mètre de hauteur accompagné d'une haie taillée à 1.60 mètre de hauteur.
  . Muret de 0.60 mètre surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage de 1 mètre de hauteur maximum.
  . Muret plein de 1.60 mètre de hauteur le long des routes départementales
  . Grilles ou grillages de 1.60 mètre de hauteur doublés d'une haie.

  Dans le cas exceptionnel où une hauteur supérieure à 1.60 mètre est exigée pour des raisons impérieuses de sécurité, l'étude de la clôture fera l'objet d'un projet détaillé.

5 - Installations diverses

5.1. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions.

1 - Bureaux

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

2 - Commerces

Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de vente, avec un minimum d'une place par commerce.

3 - Équipements hôteliers et de restauration

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

4 - Activités

Pour les établissements industriels et artisanaux, il est appliqué la moins restrictive des deux règles suivantes :

- une place de stationnement par poste de travail
- 1 place pour 100 m² de SHON.

5 - Logement de fonction

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

6 - Autres constructions ou établissements

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

7 - Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues

Des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

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

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles
Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UE 3.

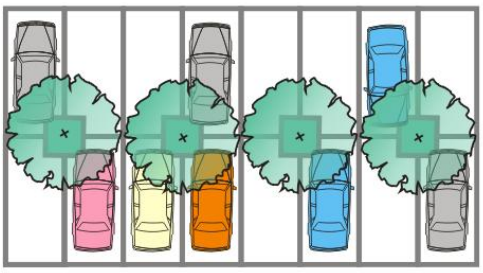
3. Plantations en limite de zone destinée à l'habitat

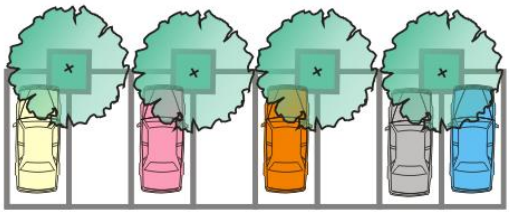
Un espace paysager devra être aménagé dans la marge d'isolement entre ces deux zones.

4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.
Toute solution alternative à cette règle, dès lors qu'elle assure le rôle d'ombrière pour les emplacements de stationnement, pourra être acceptée.





5. Espaces libres et espaces verts à créer

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

. Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devront être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

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

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Superficie : 45 hectares

Caractère de la zone

La zone UF recouvre des secteurs spécifiques à des équipements publics qu'ils soient communaux ou d'envergure supra communale.
Les dispositions du règlement ont pour objectif d'affirmer le caractère spécifique de la zone, destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel.

2 - L'ouverture de carrières.

3 - Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L.443-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.

4 - Les installations et travaux divers de type :

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

5 - Les dépôts de quelque nature qu'ils soient, couverts ou non, non liés à une activité existante.

6 - Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UF 2 alinéa 2.

7- Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit : « 550 mètres de part et d'autre de l'axe de la piste de Francazal sur une longueur de 2000 mètres comptés à partir du bout de la piste ».

8 - Sous la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Francazal : toutes les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UF-2.4, ainsi que le changement de destination des constructions existantes en habitat.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être utiles au fonctionnement des services publics.

2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité ou au bon fonctionnement des établissements existants ou à créer dans la zone.

3 - Les aménagements, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitat individuel existantes à la date d'approbation du présent règlement.

4 - Sous la courbe C du PEB :

Rappel : sous courbe C du PEB, sont autorisés sous condition, en application de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :

- les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
- les constructions individuelles non groupées, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

- les logements de fonction nécessaires aux activités admises dans la zone
- toutes les constructions autorisées dans ce cadre devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).

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

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

1.2. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

1.3. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.4. La largeur minimale d'un accès devra être de 3.50 mètres.

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

2 - Voirie nouvelle publique

2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Toutes les voies structurantes doivent prévoir l'aménagement de liaisons douces.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de
- 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles ;
- 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Ces largeurs ne seront pas exigées si les cheminements sont intégrés à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

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

3 - Réseau d'assainissement

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

3.2. **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
Le déversement des eaux usées non domestiques après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

3.3. **Eaux pluviales**

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.
En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés, permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés dans la mesure du possible en souterrain.

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

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.

S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul l'article UF 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

Dans les constructions d'habitat collectif, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de communication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire.

5 - Déchets urbains

5.1. Stockage :
Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage.

5.2. Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE UF 5 – CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NON REGLEMENTEES

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

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

. 6 mètres de l'emprise de la voie du canal de Saint-Martory ou des ER n°1,
. 6 mètres de l'emprise des RD 15 et RD 924a, RD 63a,
. Pour les autres voies à l'alignement ou à 3 mètres au moins de l'emprise des voies existantes ou futures,

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

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

1 - Disposition générale : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

2 – Dispositions applicables par rapport aux limites de la zone UF avec les zones UA, UB, UC et UD :

2.1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à trois mètres.

2.2. Des implantations en limites séparatives pourront être admises à condition que la hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur sablière ou 3.20 mètres sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
La longueur totale du bâti implanté sur la limite considérée n'excèdera pas 15 mètres.

2.3 En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que la construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante. Cette disposition cumulée avec celle de l'alinéa précédent ne peut conduire à ce que l'ensemble des constructions implantées sur une même limite excède 15 mètres linéaires.

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

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

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTEE

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 30 mètres.

2 - Le long des voies repérées au document graphique par une légende spécifique la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou de l'acrotère avec un minimum de 6 mètres.

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

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

Pour être autorisées, les constructions nouvelles et les rénovations de l'existant doivent garantir :
. le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,
. une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région ;
. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs.

. Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumises aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques.

2 - Clôtures

2.1. **Les clôtures sur alignement** ne peuvent dépasser 1,60 mètre de hauteur et doivent être constituées soit :
- par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie, (rambarde de bois, …)
- par des murs bahuts, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontés ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie (à l'exclusion du grillage)

Toutefois pour des raisons de sécurité, il pourra être dérogé à l'ensemble de ces règles.

2.2. **Les clôtures sur limites séparatives** seront limitées à une hauteur de 2 mètres.

3 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage et à l'environnement, notamment être disposée de manière à être le moins visible depuis l'espace public.
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 5e).

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Équipements publics ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou du 2ème degré.
- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher hors œuvre affectée aux salles de cours.
- Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les autres équipements publics, le nombre de place et fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.
- Le stationnement aménagé en aérien devra être traité avec un revêtement perméable.

12.2. Autres constructions ou établissements

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

12.3. Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues

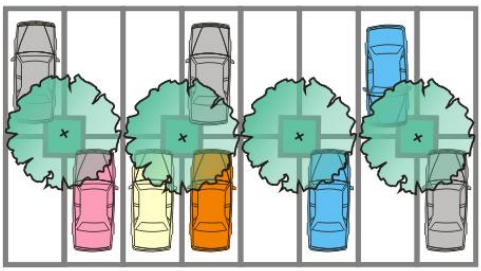
Des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

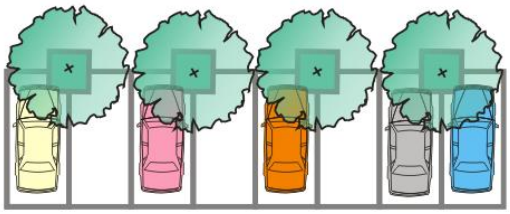
ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les plantations à créer et arbres d'alignement le long des voies nouvelles et cheminements piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UF3.

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





En complément, il conviendra de rechercher des aménagements qui atténuent le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.
Toute solution alternative à cette règle, dès lors qu'elle assure le rôle d'ombrière pour les emplacements de stationnement, pourra être acceptée.

4 - Espaces extérieurs (aires minérales et végétales)
Ils doivent être dessinés et composés en harmonie avec les architectures limitrophes dont ils sont le prolongement.
Les aires minéralisées doivent être exécutées en matériaux de qualité.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENTS D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

NON REGLEMENTE

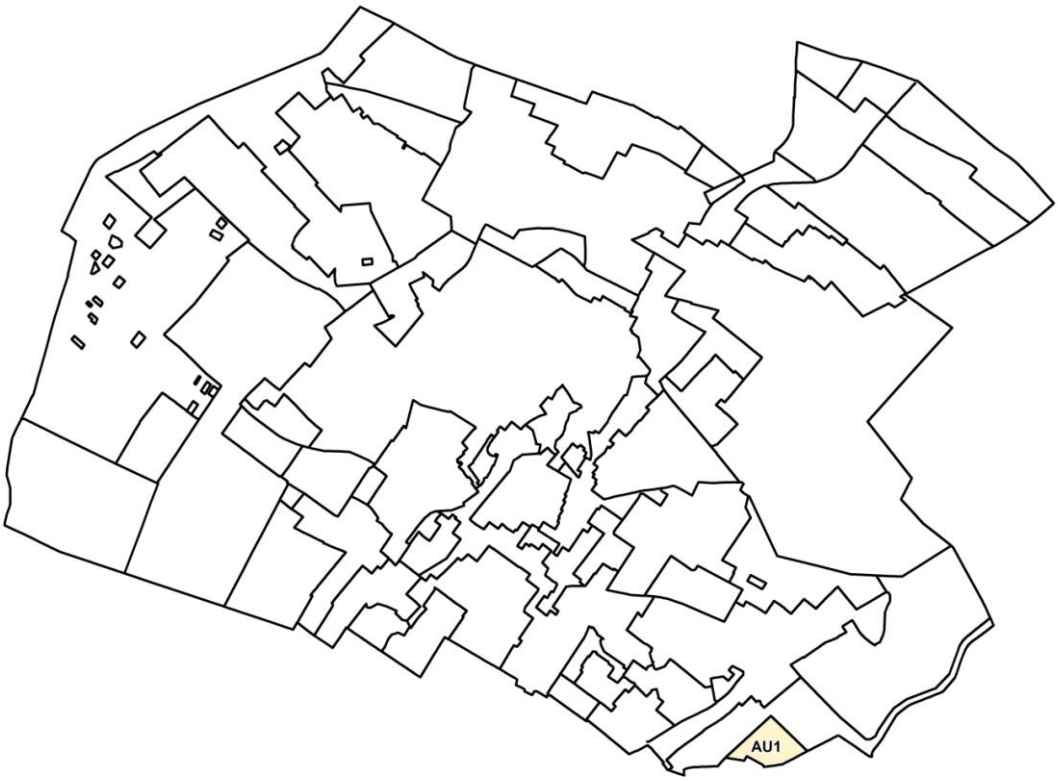
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)

Zone AU1

Zone AUE

Zone AUEo

Zone AUo



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

Superficie : 5.08 hectares

Caractère de la zone

Elle correspond à un foncier situé en pied de margelle de Garonne, limitrophe à une zone urbanisée de la commune de Villeneuve-Tolosane et au contact de l'Ecopôle.

Cette zone est destinée à recevoir, à court terme, une urbanisation à dominante habitat, dans une conception d'écoquartier.

Les dispositions réglementaires de la zone AU1 ont pour objectif, à partir d'une orientation d'aménagements :

- *le renforcement de la mixité urbaine avec l'accueil d'habitat diversifié, de type maisons de ville, habitat groupé ou petits collectifs, en favorisant les programmes d'habitat locatif social à hauteur de 35 %,*
- *la cohérence d'aménagement, en favorisant une urbanisation globale sur toute la zone,*
- *la valorisation de la coulée verte.*

ARTICLE 1 AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

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

3 - Les installations et travaux divers de types :

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

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

5 - Les constructions à usage industriel, artisanal, entrepôts commerciaux et de stationnement de véhicules, non liées à une opération autorisée.

ARTICLE 2 AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les occupations et utilisations du sol, exceptées celles interdites au titre de l'article 1 AU1, ne sont autorisées qu'à condition :

. d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur Chemin Français-La Cressonnière (cf. document n° 3 du dossier de PLU),
. d'être intégrées à une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone
. de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux

2 - Au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement, devra affecter un minimum de :

- 35 % de la SHON du programme de logements et
- 35 % du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur),

à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH.

3 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

ARTICLE 3 AU1 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

L'accès principal à la zone, y compris s'agissant des modes doux, devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

2.1. Dispositions générales

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir des aménagements pour les modes doux.

ARTICLE 4 AU1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

2 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

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

3.3. Eaux usées non domestiques

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

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

3.4. 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 pourra 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 10 l/s/ha d'imperméabilisation du terrain.

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

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

5 - Déchets urbains

5.1. Stockage :
Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage.

5.2. Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE 5 AU1 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

NON RÉGLEMENTÉES.

ARTICLE 6 AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Disposition générale : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise du Chemin de la Cressonnière.

ARTICLE 7 AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions applicables par rapport aux limites de la zone A U1
Toute construction doit être implantée à une distance de la limite communale au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 8 AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 9 AU1 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 AU 1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition : le niveau de base**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Disposition générale :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou de l'acrotère et R+3.

3 - Disposition particulière :

Une hauteur correspondant à du R+4 pourra être autorisée dans la mesure où elle reste ponctuelle par rapport à l'ensemble du projet.

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

ARTICLE 11 AU1 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

. Pour être autorisé, tout projet de construction doit garantir :
  - une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives monumentales, ..),
  - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …
. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2. Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres,... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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

ARTICLE 12 AU1 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Les normes ci-dessous prendront en compte le stationnement réalisé dans le cadre de la procédure d'aménagement d'ensemble, au bénéfice de chacune d'elles.

Le stationnement aménagé en aérien devra être traité avec un revêtement perméable.

1 – Stationnement automobile

1.1. Habitations

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont au moins une devra être couverte.
Un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

1.2. Bureaux

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

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

2 – Stationnement des bicyclettes

2.1. Habitations

A partir de trois logements, il est exigé un local fermé réservé aux deux roues, et de préférence intégré au bâtiment principal, selon un ratio d'au moins 1.5 m² par logement arrondi à l'entier supérieur.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² par 50 m² de surface hors œuvre nette.

2.3. Équipements publics ou d'intérêt collectif

Pour tout équipement public ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 13 AU1 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

1 - Espaces boisés et plantations existantes

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

2 - Espaces libres et plantations

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

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

2.2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

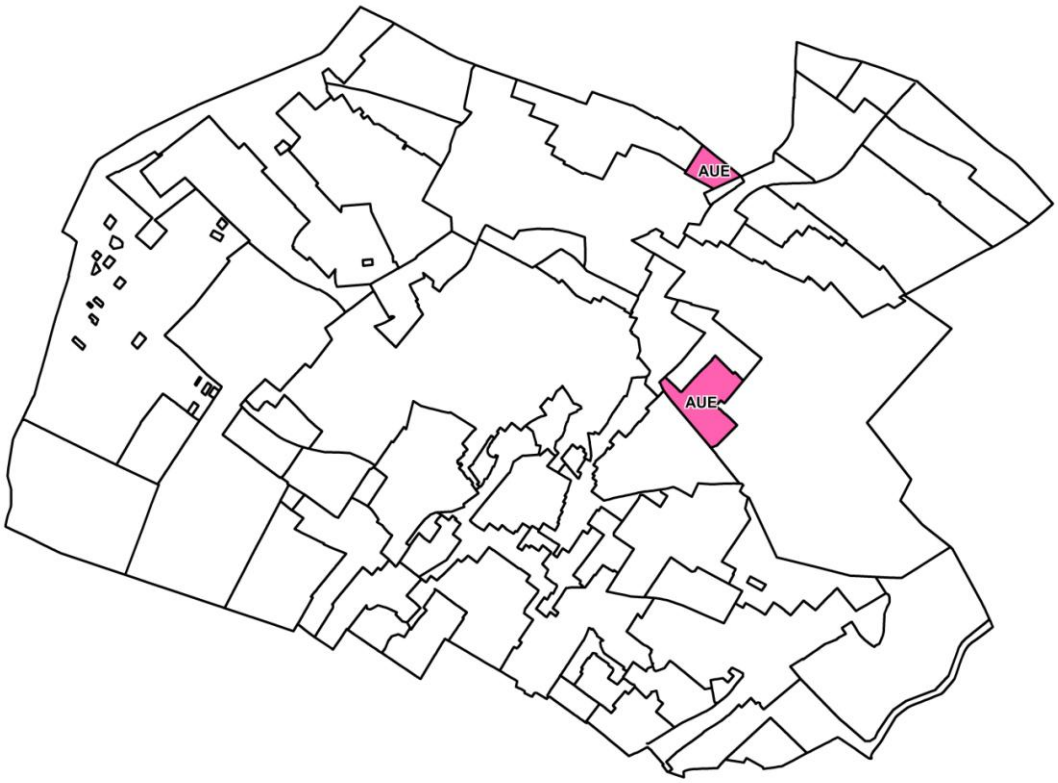
Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant et de diminuer la prégnance des véhicules dans le paysage.

2.3. Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces verts réalisés dans le cadre de la procédure d'aménagement d'ensemble, devront représenter 50 % au moins de la surface de la zone.

ARTICLE 14 AU1 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. de la zone **AU1 est fixé à 0,40**



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Superficie : 11.70 hectares

Caractère de la zone

Cette zone AUE recouvre des terrains dont l'affectation est prioritairement destinée à l'accueil d'activités économiques, mais dont la desserte n'est pas suffisante notamment pour les terrains rendus constructibles.

Cette zone recouvre deux secteurs ;

Le secteur « Belmont » au droit du futur giratoire dit de « Berdoues » de la VCSM,

Le secteur « Bachecame » le long du CD924.

Dans les secteurs affectés par La servitude T5 de protection contre les obstacles, les hauteurs maximales admissibles seront déterminées après avis du service instructeur de la base de Francazal et sous réserve du respect de l'article AUE10.

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article AUE 2.

2 - Le changement de destination d'activité en habitat

3 - L'ouverture de carrières.

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

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

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

7- Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit : « 550 mètres de part et d'autres de l'axe de la piste de Francazal sur une longueur de 2000 mètres comptés à partir du bout de piste ».

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

1 - Les occupations et utilisations du sol, exceptées celles interdites au titre de l'article 1 AUE, ne sont autorisées qu'à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et d'être desservies par les réseaux et voiries.
Pour le secteur « Bachecame » l'accès principal à la zone est repéré au document graphique, pour le secteur « Belmont » un accès depuis le giratoire devra être aménagé.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:

. que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
. qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
. que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.

3 - Les logements de fonction affectés au gardiennage des établissements autorisés, dans la limite de 80 m² SHON par unité foncière.

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie juridique.

1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs.
Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction.

2.1. Dispositions générales

La création de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets.
Dans tous les cas, elles devront répondre aux exigences suivantes :

. largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.
La largeur de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
. maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
. correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers,…
. permettre un traitement original de l'espace.

2.2. Les voies en impasse :

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement pour permettre aux véhicules lourds de manœuvrer.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de :
. 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles
. 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

2 - Alimentation en eau

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

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

3 - Assainissement

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

3.1 Eaux usées

. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. De plus une autorisation de rejet des eaux industrielles et artisanales doit être établie entre les industriels et le gestionnaire du réseau.

. Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux 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.

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

3.2. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées, ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 3.1.
Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et après avis des services compétents et établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.
Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, (s'il existe), dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

3.3. 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 pourra 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 10 l/s/ha d'imperméabilisation du terrain.

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

4 - Réseaux électriques, téléphoniques et divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés).

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

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

NON REGLEMENTEES.

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

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

. 6 mètres de l'emprise de la RD 924a et ER n° 1,
. 3 mètres de la limite de l'emplacement réservé n°42,
. 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

2.1. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie (espaces verts, bassin de rétention, parc de stationnement,…), les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.

2.2. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

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

1 - Cas général : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et 6 mètres de la limite de la zone AUE.

2 – Cas particuliers:

2.1. Excepté en limite de zone AUE, des implantations en limites séparatives pourront être admises à condition que la longueur totale du bâti implanté sur la limite considérée n'excède pas 15 mètres.

2.2. Excepté en limite de zone AUE, en cas de construction existante sur fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que la construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante. Cette disposition ne peut être cumulée avec celle de l'alinéa précédent.

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Ne sont pas pris en compte, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires au bon fonctionnement de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.
Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition : le niveau de base**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions, en tout point, ne peut excéder 13 mètres.
Des dépassements peuvent être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminée, ascenseurs… et pour les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

. Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :
- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

. Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

2.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu, dans ce cas il sera soigneusement coffré.

2.3. Les couleurs des menuiseries et volets, parties intégrantes des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Toitures

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

4 - Clôtures

. Sur les limites séparatives jouxtant une unité foncière destinée à l'habitat, sont autorisées les grilles ou grillages doublés d'une haie, les clôtures pleines de 2 mètres maximum.
. Clôtures sur voie publique : dans le but de traiter de façon homogène les clôtures, quatre possibilités sont offertes :
. Muret de 0.60 mètre de hauteur accompagnée d'une haie taillée à 1.60 mètre de hauteur
. Muret de 0.60 mètre surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage de 1 mètre de hauteur maximum
. Muret plein de 1.60 mètre de hauteur le long des routes départementales
. Grilles ou grillages de 1.60 mètre de hauteur doublés d'une haie.

Dans le cas exceptionnel où une hauteur supérieure à 1.60 mètre est exigée pour des raisons impérieuses de sécurité, l'étude de la clôture fera l'objet d'un projet détaillé.

5 – Installations diverses

5.1. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction.

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions.

1 - Bureaux

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

2 - Commerces

Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de vente, avec un minimum d'une place par commerce.

3 - Équipements hôteliers et de restauration

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

4 - Activités

Pour les établissements industriels et artisanaux, il est appliqué la moins restrictive des deux règles suivantes :
. 1 place de stationnement par poste de travail
. 1 place pour 100 m² de SHON.

5 - Logement de fonction

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

6 - Autres constructions ou établissements

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

ARTICLE AUE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

1. Espaces boisés et plantations existantes

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

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles

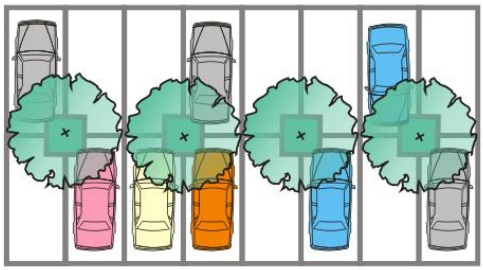
Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article AUE 3.

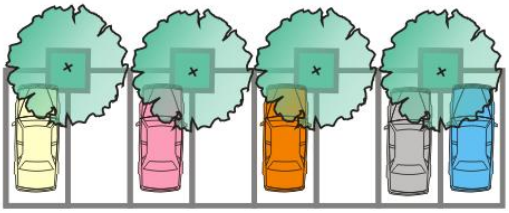
3. Plantations en limite de zone destinée à l'habitat

Un espace paysager devra être aménagé dans la marge d'isolement entre ces deux zones.

4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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





En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.
Toute solution alternative à cette règle, dès lors qu'elle assure le rôle d'ombrière pour les emplacements de stationnement, pourra être acceptée.

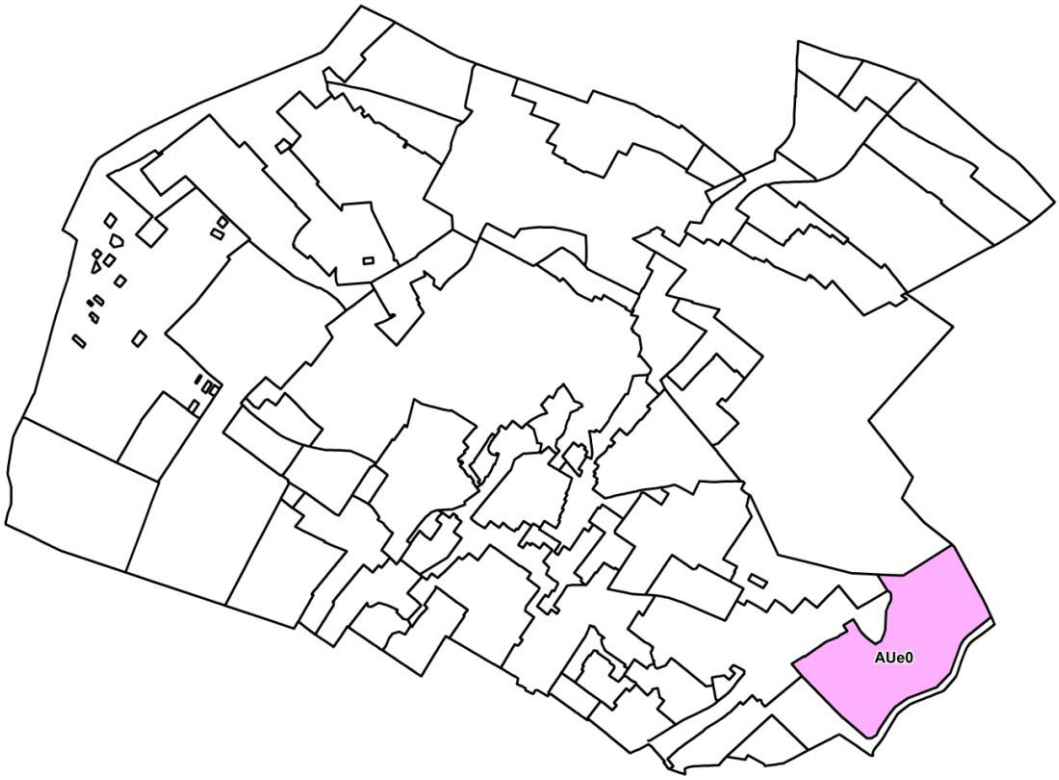
5. Espaces libres et espaces verts à créer

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

. Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devront être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

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

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE o

Superficie : 42.40 hectares

Caractère de la zone

La zone AUEo correspond à la partie CUGNALAISE d'un projet d'intérêt communautaire porté par la C.U.G.T., concernant l'aménagement d'une zone d'activités tournée vers l'environnement : Ecopôle. Ce projet en cours d'élaboration sur la commune de CUGNAUX et VILLENEUVE TOLOSANE nécessitera la mise en œuvre d'une ZAC. A ce jour ce territoire fait l'objet d'une ZAD.
Actuellement le secteur Cugnalais dispose déjà sur ce site de deux grands types d'activités :
- Le sivom de la Saudrune avec l'usine de traitement des eaux usées, la plate-forme de compostage et la déchetterie
- Une activité liée à la production de béton et granulat
Par conséquent le règlement de cette zone AUEo, doit geler la constructibilité, d'implantations nouvelles dans l'attente de la future ZAC, et doit permettre aux activités existantes de rester sur le site et si besoin d'envisager une extension compatible avec la destination et les aménagements envisagés pour la zone.
A noter que ce secteur fait l'objet d'un périmètre de prise en considération au titre du L111-1O par délibération du Grand Toulouse du 15 décembre 2006.

ARTICLE 1 AUEo - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 AUEo.

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

Seules sont autorisées les extensions ou constructions nouvelles sur les unités foncières supportant déjà des constructions et pour les activités existantes à la date d'approbation du présent règlement et justifiées par des impératifs :

- de mise aux normes techniques
- de modernisation de l'activité
- de service public.

ARTICLE 3 AUEo - ACCES ET VOIRIE

NÉANT.

ARTICLE 4 AUEo - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

NÉANT.

ARTICLE 5 AUEo - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NON REGLEMENTÉES.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

. 6 mètres de l'emprise de la R.D. 24 et de l'ER n°1b et 2,
. 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE 7 AUEo - 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 3 mètres.

ARTICLE 8 AUEo - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 9 AUEo - EMPRISE AU SOL

NÉANT.

ARTICLE 10 AUEo - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition : le niveau de base**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Des dépassements peuvent être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminée, ascenseurs… et pour les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 11 AUEo - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

. Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :
- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

. Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

2.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3 - Toitures

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

4 - Clôtures

- Sur les limites séparatives jouxtant une unité foncière destinée à l'habitat, sont autorisées les grilles ou grillages doublés d'une haie, les clôtures pleines de 2 mètres maximum.
- Clôtures sur voie publique : dans le but de traiter de façon homogène les clôtures, quatre possibilités sont offertes :
  . Muret de 0.60 mètre de hauteur accompagnée d'une haie taillée à 1.60 mètre de hauteur
  . Muret de 0.60 mètre surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage de 1 mètre de hauteur maximum
  . Muret plein de 1.60 mètre de hauteur le long des routes départementales
  . Grilles ou grillages de 1.60 mètre de hauteur doublés d'une haie.

Dans le cas exceptionnel où une hauteur supérieure à 1.60 mètre est exigée pour des raisons impérieuses de sécurité, l'étude de la clôture fera l'objet d'un projet détaillé.

5 – Installations diverses

5.1. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE 12 AUEo - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services.

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

1. Espaces boisés et plantations existantes

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

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles

   Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

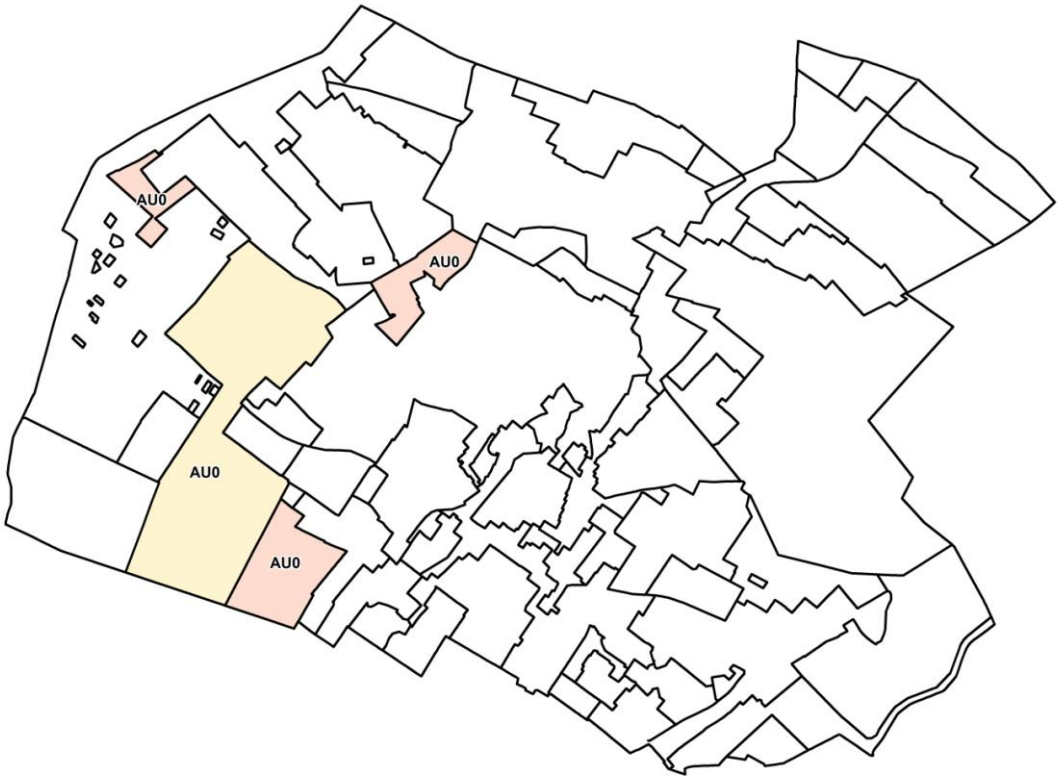
3. Plantations en limite de zone destinée à l'habitat

   Un espace paysager devra être aménagé entre ces deux zones.

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

NÉANT

.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUo

Superficie : 120 hectares

Caractère de la zone

Située dans le périmètre de la ZAD dite du Canal Saint-Martory, elle recouvre le territoire d'urbanisation future, liée à la réalisation du boulevard urbain dit du canal Saint-Martory.
La signature d'un contrat d'axe précisera le projet urbanisme / transport ainsi que le calendrier de réalisation selon le système de transport collectif envisagé. Cette signature conditionne l'ouverture à l'urbanisation de ces territoires.
Toutefois dans l'attente de la concrétisation de cette démarche, le SCOT prévoit dans ses modalités de mise en œuvre des règles transitoires afin de ne pas bloquer les territoires concernés.
La règle dite des 20 % doit permettre, sous certaines conditions (étude cadre préalable notamment), avant signature du contrat d'axe, d'ouvrir à l'urbanisation, à l'échelon communal, 20% des capacités foncières situées sur la bande d'influence du TCSP dans la commune (définies par les pixels, y compris pixels contigus).

Le règlement graphique identifie donc, sur ce territoire deux types de secteurs AUo :
- *Les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation, à moyen terme après modification du présent PLU, dans le cadre de la règle dite des 20 % ;*
  Pé d'Estébe (18.92 ha)
  Montole (11.16 ha)
  Las Brocos (6.45 ha)
- *Les secteurs susceptibles d'êtres ouverts, à partir de la signature du contrat et après évolution du PLU.*

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les changements de destination.
- Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celle autorisée à l'article 2.

ARTICLE AUo2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :
La réhabilitation, l'extension et la surélévation, sans changement de destination et sans création de logement supplémentaire, des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans les limites suivantes : 50 m² de SHON supplémentaire et une augmentation d'emprise au sol limitées à 60 m².

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

ARTICLE AUo 3 - ACCES ET VOIRIE

NÉANT

ARTICLE AUo 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

NÉANT

ARTICLE AUo 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NÉANT

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

Il est fait application de l'article 6 de la zone UD

ARTICLE AU_0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est fait application de l'article 7 de la zone UD

ARTICLE AUo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NÉANT.

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT.

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est fait application de l'article 10 de la zone UD

ARTICLE AUo11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est fait application de l'article 11 de la zone UD

ARTICLE AUo12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

NÉANT.

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

Il est fait application de l'article 13 de la zone UD

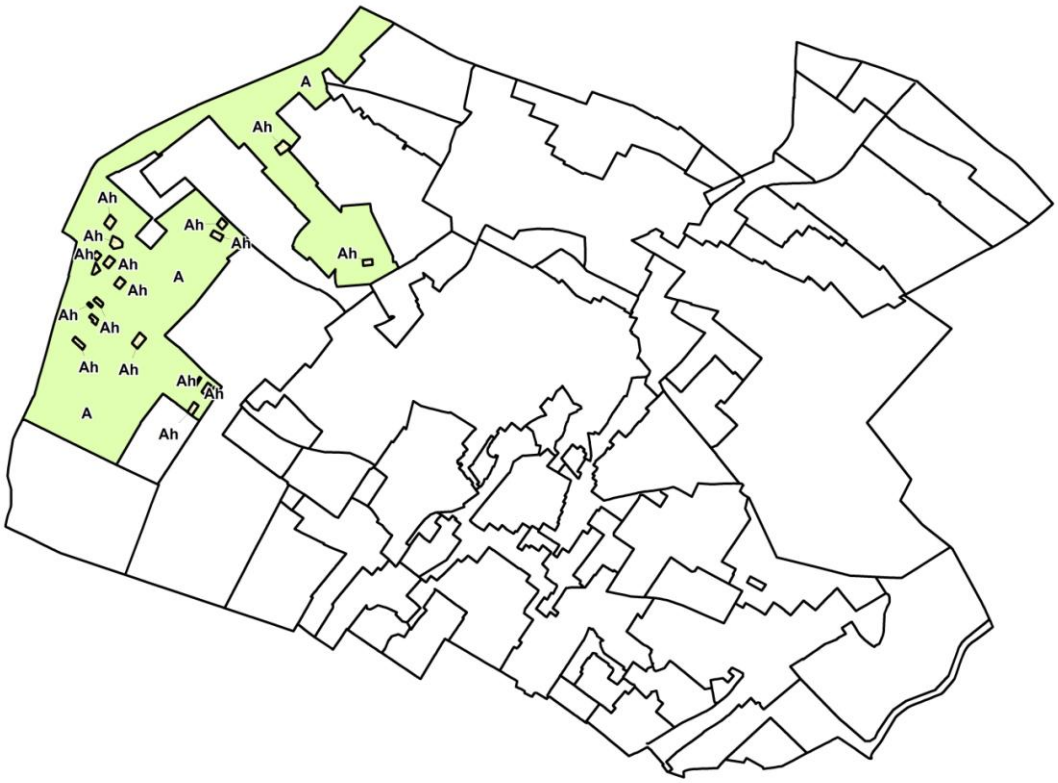
ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

NÉANT.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Zone A

Zone N



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Superficie : 136 hectares

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole confirmée, partiellement mitée par quelques constructions à usage d'habitat.
Le sous secteur Ah (2.61. ha) recouvre des espaces d'habitat diffus situés à l'intérieur du territoire agricole, ainsi que d'anciens bâtiments agricoles désaffectés (principe du pastillage). Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol, autres que celle relevant de l'activité agricole ou nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

L'habitat, y compris celui relevant de l'activité agricole est interdit, à l'exception des secteurs Ah pour lesquels les dispositions de l'article A 2 s'appliquent.

L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol est interdite

Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit : « 550 mètres de part et d'autre de l'axe de la piste de Francazal sur une longueur de 2 000 mètres comptés à partir du bout de piste ».

Le long de l'Ousseau dans une bande de 50 mètres de large, comptée à partir de l'axe, toute construction est interdite.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, canaux et fossés.

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

Dans le secteur Ah : l'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent règlement, sans création de logement supplémentaire, et dans une limite de :

- 120 m² (existant +extension) de SHON, et + 20 m² de SHOB (extension) pour les annexes à l'habitation non constitutives de SHON,

ou

- + 20 % des SHON et SHOB existantes au moment de l'approbation du présent règlement avec un maximum de 200 m² SHON au total (existant + extension).

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

NON REGLEMENTEES

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

. 6 mètres de l'emprise de toutes voies.

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

1 - Disposition générale : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

2 - Dispositions applicables par rapport aux limites de la zone A :

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux limites de la zone A avec les zones UD, AUo et NL. Toute construction doit être implantée à une distance des limites de la zone A au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NÉANT

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions, en tout point, ne peut excéder 13 mètres.

Le dépassement de hauteur est possible pour des ouvrages techniques spécifiques liés aux activités agricoles, les installations d'intérêt général et pour les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

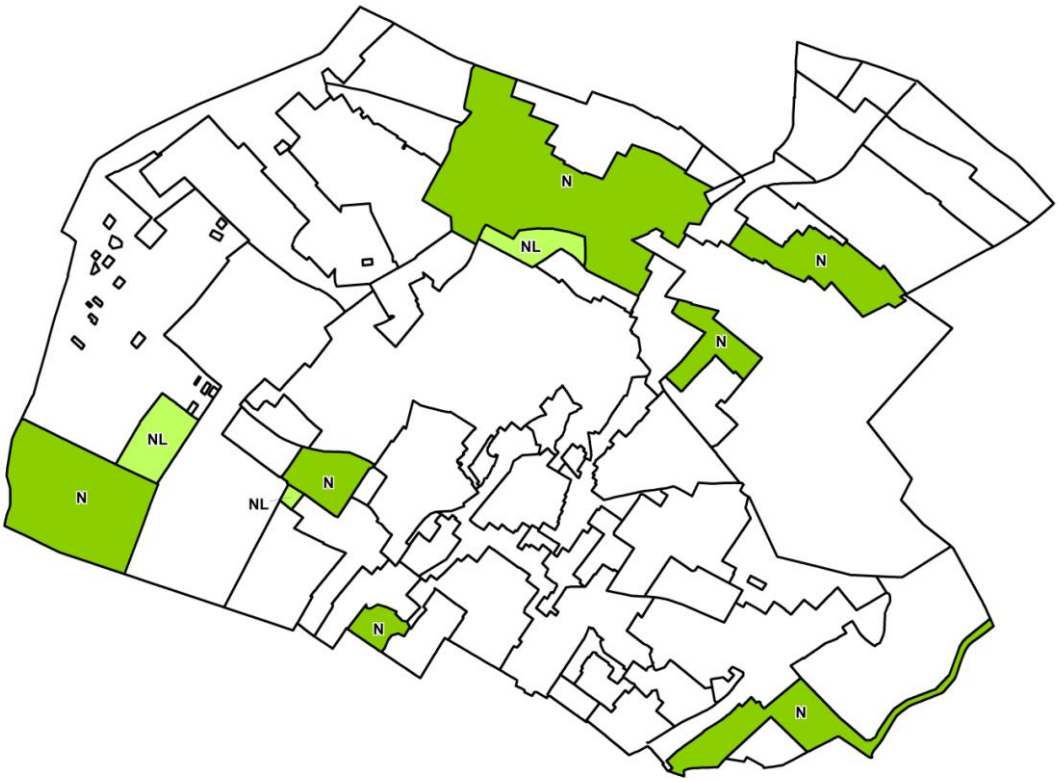
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Espaces boises classés
Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis à l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

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

NEANT



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Superficie : 181 hectares

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, en compatibilité avec le SCOT de l'agglomération toulousaine et la carte des espaces de nature du Grand Toulouse.
Elle recouvre d'autre part, des terrains naturels soumis à la présence de risques ou de nuisances dus à l'activité de l'aérodrome de Toulouse Francazal avec des habitations dispersées sur ces secteurs.

Cette zone dispose de trois sous secteurs :

- *Le sous secteur NL (6.34 ha) qui recouvre le parcours de santé de bazardens.*
- *Le sous secteur NL (0.79 ha) qui recouvre les jardins familiaux*
- *Le secteur NL de la nouvelle plaine des sports à proximité du bois de Maurens. D'une superficie de 10 hectares, il est destiné à recevoir un aménagement qui comprendra notamment :*
  Un terrain de rugby avec tribunes et une piste d'athlétisme
  Trois terrains d'entrainement
  Un gymnase

Les dispositions du règlement ont pour objectifs :

- *la protection de la trame verte du SCOT et de la carte des espaces de nature du Grand Toulouse ;*
- *la protection des éléments du paysage (végétation, sentiers, plans d'eau, cours d'eau) ;*
- *Une constructibilité limitée pour les habitations existantes.*

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception :

- des terrains de jeux, de sports,
- des aires de stationnement ouvertes au public, à l'exclusion des installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting, etc.,
- des jardins familiaux,
- de l'extension de l'habitat existant
- de l'aire d'accueil des gens du voyage, sur l'emplacement réservé n° 36 à cet effet,
- de la nouvelle plaine des sports, sur l'emplacement réservé n° 35 à cet effet,
- des bassins d'orage,
- du cimetière
- de l'extension de la station d'épuration dans le secteur de Goubard
- Les ouvrages techniques nécessaires au service public.

Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit : « 550 mètres de part et d'autres de l'axe de la piste de Francazal sur une longueur de 2000 mètres à comptés à partir du bout de piste ».

Sous les courbes B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Francazal : toutes les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N2-5, ainsi que le changement de destination des constructions existantes en habitat.

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

1 - L'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent règlement, sans création de logement supplémentaire, et dans une limite de :

- 120 m² (existant +extension) de SHON, et +20 m² de SHOB (extension) pour les annexes à l'habitation non constitutives de SHON,

ou

- +20% des SHON et SHOB existantes au moment de l'approbation du présent règlement avec un maximum de 200 m² SHON au total (existant + extension).

2 - L'extension de la station d'épuration dans le secteur de Goubard, sous réserve d'une étude technique précise permettant de justifier l'implantation retenue.

3 - Pour le secteur NL destiné à la nouvelle plaine des sports et objet de l'emplacement réservé n° 35 :
La construction et l'aménagement des infrastructures sportives ; stades, tribune, gymnase, aire de stationnement, …

4 - Pour les secteurs NL Bazardens et jardins familiaux :
Les installations et équipements liés aux activités de loisirs et de sports

5 - Pour le secteur N, objet de l'emplacement réservé n° 36 :
La réhabilitation et l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage

6 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, des canaux et fossés mères.

7 - Sous courbe B et C du PEB, sont autorisés sous condition, en application de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :
Les opérations de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, ne peuvent être admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

8 - Sous courbe B et C du P.E.B. les constructions autorisées feront l'objet de mesures d'isolation acoustique.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

NEANT

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

2 - Eau potable

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

3 - Assainissement

3.1. Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.
En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement non collectif devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols en vigueur.
En l'absence de carte d'aptitude des sols, la filière d'assainissement non collectif sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et les installations devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement du Grand Toulouse joint en annexe ainsi qu'à la législation en vigueur.

3.3. 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 pourra 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 10 l/s/ha d'imperméabilisation du terrain.

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

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

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

NON RÉGLEMENTÉES.

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

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

. 6 mètres de l'emprise de la voie du canal de Saint-Martory ou des ER n°1 et n°2b,
. 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies et emplacements réservés.

ARTICLE N 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 4 mètres.

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

NÉANT.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation la hauteur sera limitée à 7 mètres sur sablière.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions à usage d'habitation, Il sera fait application de l'article 11 de la zone UD
Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour être autorisé, tout projet doit garantir :

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ...),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

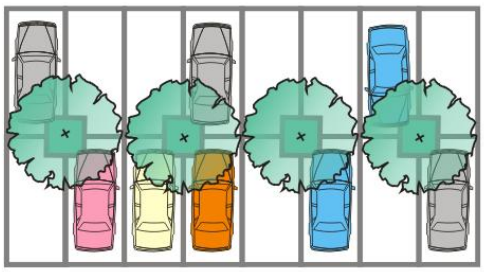
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées.
Le stationnement aménagé en aérien devra être traité avec un revêtement perméable.

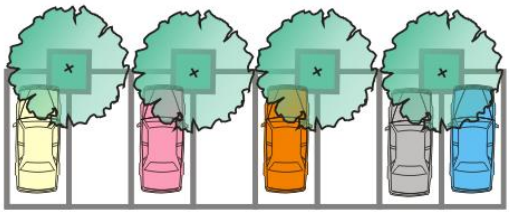
ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

1. Espaces boisés et plantations existantes

   Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.
   Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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





   En complément, il conviendra de rechercher des aménagements qui atténuent le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.
   Toute solution alternative à cette règle, dès lors qu'elle assure le rôle d'ombrière pour les emplacements de stationnement pourra être acceptée.

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

NÉANT