

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

Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS en PLU

approuvée par DCC du 27/06/2013

4 – Pièces réglementaires

4.1. Règlement écrit

Fenouillet
sur Canal et Garonne

aua/Toulouse
aire urbaine

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

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 FENOUILLET.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles 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 périmètres relatifs aux risques et nuisances

- Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2007
-Les dispositions du PPR Sécheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 30 Août 2005. Ce document constitue une servitude d'utilité publique opposable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.
- Les zones au voisinage des infrastructures de transports terrestres, objet des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, sont mentionnées au document graphique et annexées au PLU (annexe 5.3.3).
-Le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié au dépôt de gaz combustibles liquéfiés exploité par la Société TOTAL GAZ a été prescrit et est en cours d'élaboration. Les cartes des aléas des effets thermiques et des effets de surpression sont annexées au PLU (annexe 5.3.5).

③ - Les servitudes d'utilité publiques
Elles sont mentionnées dans l'annexe 5.1.1 et reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique de cet annexe.

④ Les règles spécifiques aux lotissements
Aucun lotissement concerné par le maintien des règles spécifiques, établies dans le cadre de la procédure de lotissement.

⑤ En application de l'article L-123-1-13, modifié par la loi portant engagement national pour l'environnement, une place de stationnement maximum est exigible par logement, quand il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

⑥ Périmètres de prise en considération de la mise à l'étude d'une opération d'aménagement (article L.111-10) :
- TCSP RD 820 Nord
- RD 820 / SOFERTI
- Voie ferrée, mise à 4 voies entre Toulouse et Saint-Jory

⑦ Un droit de préemption et un droit de préemption urbain renforcé a été institué par délibérations de Conseil de Communauté de Toulouse métropole en date du 27 juin 2013.

⑧ Les règles de prévention relatives à la protection de la nature.

- Z.N.I.E.F.F. de type I de la « Garonne de Montrejeu jusqu'à Lamagistère» dite de 2ème génération, qui ne confère pas de protection règlementaire à la zone concernée, mais une prise en compte est nécessaire dans tout projet d'aménagement.

- Z.N.I.E.F.F. de type II de la « Garonne et milieux riverains, en aval de Montrejeau » dite de 2ème génération, qui ne confère pas de protection règlementaire à la zone concernée, mais une prise en compte est nécessaire dans tout projet d'aménagement.

- Natura 2000, Zone Spéciale de Conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salt, Pique et Neste »,
- Natura 2000, Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »,

- Arrêté préfectoral des biotopes nécessaires à la reproduction et à la survie des poissons migrateurs en Garonne à l'aval de Toulouse (19/10/1984)
- Arrêté préfectoral pour la protection d'un biotope dit du « Ramier de Bigorre » (15/12/1994)

⑨ Le règlement local de publicité approuvé en conseil municipal du 10 septembre 2002.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 7 zones et 6 secteurs de zone

1 - ZONES URBAINES (U) :

- la zone UA ;
- la zone UB ;
- la zone UE et les sous-secteurs :
  . UEa domaine public ferroviaire
  . UEb à dominante commerces

2 - ZONES D'URBANISATION FUTURE (A Urbaniser)

- la zone AU_0, dite de Piquepeyre et le sous-secteur :
  . $AU_0$1 correspondant à la ZAC de Piquepeyre.
- la zone AUE_0 : recouvre la friche dite de SOFERTI et en continuité, le secteur occupé par une activité de gravats et matériaux

3 - ZONE AGRICOLE (A)

- La zone A, et le sous-secteur Ah

4 - ZONE NATURELLE (N)

- La zone N, et les sous-secteurs NL et Nh.

Il comporte également :

- Des ESPACES BOISES CLASSES à conserver ou à protéger, repérés sur les documents graphiques par un quadrillage précisé en légende.
- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.
- Des ELEMENTS DE PAYSAGE à protéger, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7 (bâti de caractère, sites remarquables (haies, bois, etc...)

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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU.
Dans les zones U et AU, seuls les articles 6,7 et 11 de ces zones leur sont applicables.
Dans les zones A et N, seuls les articles 2, 6, 7,11 leur sont applicables.

3 - **Constructions détruites par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée.

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

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

2 - **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme ; pièce 4-4 du dossier de PLU** ; correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. 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.

   Les éléments et sites remarquables (haies, bois, etc...) devront être préservés, valorisés et les éléments détériorés seront remplacés par des plantations de même nature.

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.

4 - **Sites archéologiques**
   Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés au plan graphique, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie. Cet article concerne les zones : « N » ; « UE » ; « UB ».

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 20 mai 2010, les travaux de démolition** doivent être précédés d'un permis de démolir (R.421-27 du code de l'urbanisme).

7 - **Conformément à la délibération du conseil municipal du 17 novembre 2009, l'édification des clôtures** doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Zone UA

Zone UB

Zone UE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA
Superficie : 25.85 hectares

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

Sont interdits :

1 - Les établissements industriels, d'entrepôts, agricoles et les installations classées qui y sont liées.

2 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

3 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, le parc résidentiel de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.

4 - L'ouverture de carrières et de gravières.

5 - Les remblaiements et déblaiements autres que ceux nécessaires à l'adaptation de la construction au sol naturel.

6 - Les travaux ayant comme effet de modifier substantiellement l'aspect extérieur des constructions ou ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende.

7 - Les constructions comportant des sous-sols.

8 Dans les secteurs soumis au risque inondation tel que repéré sur le plan graphique du présent PLU, sont interdits toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature autres que celles autorisées sous condition à l'article UA2.

9 - Les constructions à usage commercial de plus de 300 m² de surface de vente

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Les constructions à usage commercial de moins de 300 m² de surface de vente ou d'artisanat, (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est inférieure à 500 m²) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2 Les travaux sur le bâti de caractère délimité au plan graphique conformément à la légende, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'aspect architectural de la construction existante ou des ensembles urbains protégés au titre de l'article L.123-1-5-7

3 - À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

4 - Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression : Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (Effets Létaux Significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (Premiers Effets Létaux), sont interdits : les Etablissements Recevant du Public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base. Dans la zone ELS en outre sont interdits les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 et annexé au présent PLU.

6 - Au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 500 m² de surface de plancher ou plus de 2 lots ; doit comporter au minimum 25% de surface de plancher affectés à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIES

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- Les voies à double sens doivent avoir :
  Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

- Les voies en sens unique doivent avoir :
  Une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  Une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

En cas d'impasse :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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

Voies en impasse
Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.
Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

Cas particulier possible

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.
. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse métropole.
. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

. Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Stockage :
Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.
Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementées.

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

1 - **Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous les niveaux, soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres et maximale de 6 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.**

Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa ci-dessus sont possibles :
- pour les constructions situées en arrière du bâtiment principal,
- pour les extensions des constructions existantes avec au maximum le recul de la construction d'origine,
- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les reculs visés à l'alinéa 1 ci-dessus, sont autorisés les aménagements dans le volume existant ainsi que les surélévations sur l'emprise existante, sous réserve des dispositions des articles UA 7 et UA 8.

2 - **Le long de la rue Jean Jaurès ; signalée au règlement graphique par une légende spécifique (▲ ▲ ▲ ▲ ▲) ; toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies ou à la limite d'emprise publique.**
Toutefois, des décrochements sont possibles pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc. ..).
Les ouvrages en saillie (balcons, bow windows , escaliers extérieurs, cheminées sont interdits.

3 - **D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :**

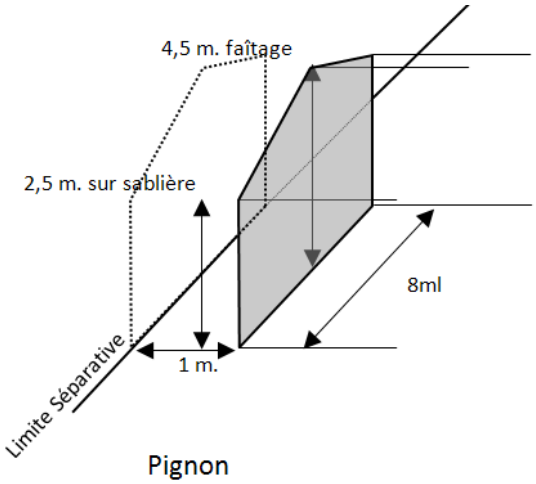
Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

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

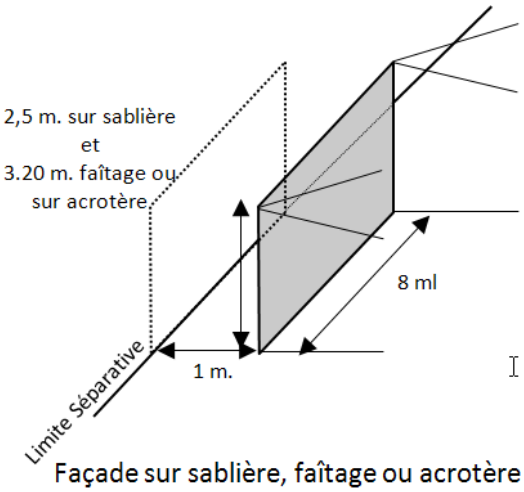
1 - **Dans une bande d'une profondeur de 10 mètres comptés à partir de l'alignement et de retraits autorisés,** toute construction peut être implantée sur deux niveaux maximum, soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 10 mètres évoquée ci-dessus, toute construction doit être implantée :
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres,

- soit en limite séparative à condition que la hauteur projetée sur la dite limite ne dépasse pas dans le cas d'un mur pignon une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4.50 mètres mesurés au faîtage, et dans le cas d'un mur de façade que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurés sur la sablière ou 3,20 mètres sur acrotère ou au faîtage et que la longueur cumulée de toutes les constructions implantées sur cette limite séparative au-delà de la bande de 15 mètres ne dépasse pas 8 mètres.



Pignon

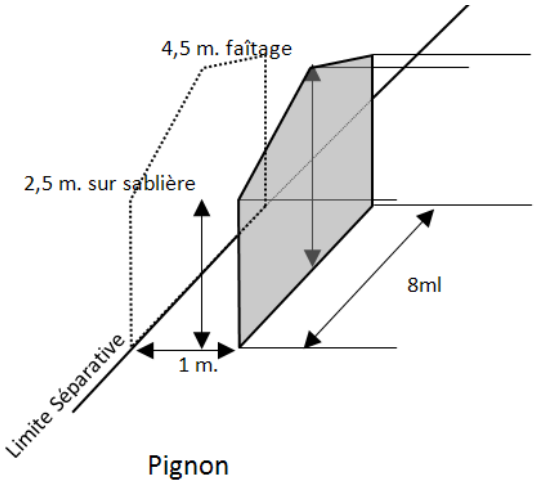


Façade sur sablière, faîtage ou acrotère

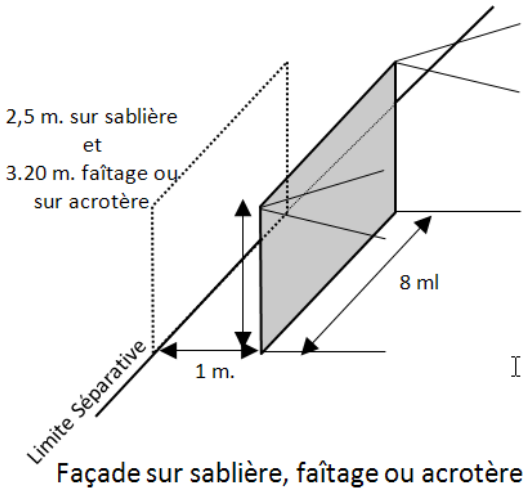
2 - Le long de la rue Jean Jaurès ; signalée au règlement graphique par une légende spécifique (▲ ▲ ▲ ▲ ▲) :

Dans une bande de 10 mètres de profondeur, toute construction doit être implantée pour tous les niveaux sur les limites séparatives latérales. Si la parcelle présente une façade sur rue de plus de 10 mètres, la construction sera implantée pour tous ses niveaux au moins sur une limite séparative.

Au-delà de la bande de 10 mètres évoquée ci-dessus, toute construction doit être implantée :
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres,
- soit en limite séparative à condition que la hauteur projetée sur la dite limite ne dépasse pas dans le cas d'un mur pignon une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4.50 mètres mesurés au faîtage, et dans le cas d'un mur de façade que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurés sur la sablière ou 3,20 mètres sur acrotère ou au faîtage et que la longueur cumulée de toutes les constructions implantées sur cette limite séparative au-delà de la bande de 15 mètres ne dépasse pas 8 mètres.



Pignon



Façade sur sablière, faîtage ou acrotère

3 -Des implantations autres que celles définies aux paragraphes 1 et 2 peuvent être admises :

3.1. Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles.

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

3.3 Pour les parcelles d'angle

3.4. Pour permettre la réalisation des ruptures verticales ouvertes significatives d'une expression architecturale, notamment dans le cas des ailes de retour.

3.5. Pour les piscines non couvertes.

3.6 Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

ARTICLE UA 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 UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,5 mètres et 9 mètres pour les constructions implantées le long de la rue de la Laque.

2 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres.

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

1 - Conditions générales

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

. une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent 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.Les éléments architecturaux tels chaîne d'angle, bandeaux, encadrement, corniche sont à conserver et à restaurer. Des adaptations peuvent être autorisées seulement dans le cas de création ou d'extension des commerces. De plus, ces élements s'ils existent seront mis à nu.

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

2.3. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

2.4. Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, la saillie des balcons ne peut excéder 0,80 mètre.

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 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.

2.8. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

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 toute construction, exceptée pour les bâtiments publics ou collectifs, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal véritable ou très similaire, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.

3.3. Pour les bâtiments publics et collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

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

3.5. 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.

4 - Clôtures

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

4.1. Elles seront ajourées et seront constituées d'un soubassement (non exigé pour une clôture sur limite séparative) d'une hauteur de 0,40 mètre maximum surmontées d'un grillage ou des claires voies. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (briques creuse, parpaing, …) est interdit.

4.2. Sauf restriction du PPRI, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre.

5 - Prescriptions d'urbanisme et d'architecture

Le long de l'axe repéré au document graphique par un figuré spécifique, les prescriptions particulières suivantes, sont imposées aux constructions nouvelles, aux travaux d'extension des constructions existantes et de réfection des façades :

- toiture des constructions à deux pentes,
- pente des toitures perpendiculaire à l'axe de la rue,
- la suppression d'éléments architecturaux tels corniches, encadrements des ouvertures et chaînages d'angles en briques est interdite, sauf pour tenir compte des adaptations nécessaires dans le cas de création ou d'extension des commerces. De plus, ces éléments s'ils existent seront mis à nu,
- les ouvrages en saillie (balcons, bow-windows, escaliers extérieurs, cheminées) sont interdits.
- les coffres des volets roulants devront être intégrés à la construction. Le remplacement des menuiseries sera identique à l'existant.

6 - Protection architecturale et urbaine au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-1-5 7. Tous travaux de réfection comportent une modification substantielle de la façade et les démolitions pourront être soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

7- Publicité, enseigne et pré-enseigne

Confère à la règlementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions déjà existantes,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

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

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

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

4.1. Habitations
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 3 places pour 2 logements.
Cependant pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

4.2. Bureaux
Il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4.3. Commerce, artisanat
Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.
En zone UA le long de la rue Jean Jaurès, et de la rue de l'Eglise, en cas d'impossibilité, ces dispositions ne s'appliquent pas.

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

4.5. Services publics et d'intérêt collectif :
Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

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

4.7. Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement au stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher projetée avec un minimum de 10 m².

5 - Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, il peut être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixée, par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions des articles L-123-1-12,L-332-7-1 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme.

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

1 - Espaces boisés classés

Sans objet.

2 - Espaces libres et plantations

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

2.2. Les aires de stationnement non couvertes

2.2.1. 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.

2.2.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.
Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

2.3. Espaces libres et espaces verts à créer

2.3.1. Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné. Ces espaces seront plantés de, au moins, 1 arbre pour 50 m² d'espaces verts créés.

2.4. Plantations d'alignement le long des voiries de circulation

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres de haute tige de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 24 arbres par hectomètre de voie.
Les autres voies doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée d'arbres de haute tige de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB
Superficie : 172.62 hectares

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les établissements industriels et d'entrepôts.

2 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, le parc résidentiel de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.

3 - L'ouverture de carrières et gravières.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. Les remblais sont limités dans tous les cas à 0,50 m de hauteur.

5 - Les constructions comportant des sous-sols.

6 - Les constructions à usage agricole.

7 - Tout terrassement à moins de 12 mètres des bords du canal.

8 - Dans les secteurs soumis au risque inondation tel que repéré sur le plan graphique du présent PLU, sont interdits toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature autres que celles autorisées sous condition à l'article UB2.

9 - Les constructions à usage commercial de plus de 300 m² de surface de vente.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Les constructions à usage commercial de moins de 300 m² de surface de vente ou d'artisanat, (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est inférieure à 500 m²) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2 - À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

3 - Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression : Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (Effets Létaux Significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (Premiers Effets Létaux), sont interdits : les Etablissements Recevant du Public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base. Dans la zone ELS en outre sont interdits les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 et annexé au présent PLU.

5 - Au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 500 m² de surface de plancher ou plus de 2 lots ; doit comporter au minimum 25% de surface de plancher affectés à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIES

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- Les voies à double sens doivent avoir :
  Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

- Les voies en sens unique doivent avoir :
  Une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  Une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

En cas d'impasse :
Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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

Voies en impasse
Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.
Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

. Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
. Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

Cas particulier possible

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse métropole.

. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

. Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Stockage :
Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.
Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementées.

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

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

- 6 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou de la limite, d'emplacement réservé pour voirie,
- 4 mètres, de la limite d'emprise des voies piétonnes et des espaces verts,
- 6 mètres de la crête de la berge des cours d'eau ou des fossés mères,
- 20 mètres des limites du domaine public fluvial et 6 mètre pour les constructions liées aux activités du canal.

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

2.1 Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les reculs visés à l'article 1 ci-dessus, sont autorisés les aménagements dans le volume existant ainsi que les surélévations sur l'emprise existante, sous réserve des dispositions des articles UB 7 et UB 8.

2.2. Lorsqu'une parcelle est bordée par 2 ou 3 voies, il est autorisé une implantation du bâtiment à 4 mètres de la limite d'emprise sur l'une de ces voies.

2.3. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

3 - Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale est de 1 mètre, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage.

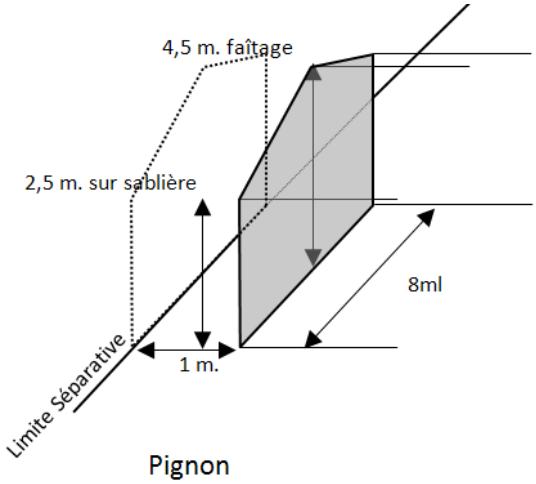
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

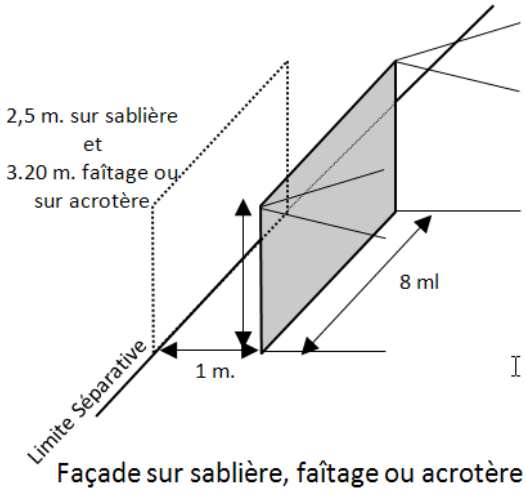
2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.2.Soit en limite séparative à condition que la hauteur projetée sur la dite limite ne dépasse pas dans le cas d'un mur pignon une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4.50 mètres mesurés au faîtage, et dans le cas d'un mur de façade que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurés sur la sablière ou 3,20 mètres sur acrotère ou au faîtage et que la longueur cumulée de toutes les constructions implantées sur cette limite séparative au-delà de la bande de 15 mètres ne dépasse pas 8 mètres



Pignon



Façade sur sablière, faîtage ou acrotère

- Dans les lotissements et ensembles d'habitations et sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à l'amélioration de la qualité de la composition du plan de masse de l'opération. Le permis de lotir doit définir précisément les règles d'implantation.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

4 - Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale est de 1 mètre mesuré au nu intérieur de l'ouvrage.

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.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume au sol de la construction existante et projetée, exeption faite des débords de toiture et surplombs inférieurs à 1 mètre.

L'emprise globale au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres, sous réserve des dispositions de l'article UB 7.

2 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres.

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

1 - Conditions générales

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

. 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,...

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 matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit..

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

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

2.6. 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.

2.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

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 toute construction, exceptée pour les bâtiments publics ou collectifs, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal véritable ou très similaire, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.

3.3. Pour les bâtiments publics et collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

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

3.5. 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.

4 - Clôtures

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

4.1. Elles seront ajourées et seront constituées d'un soubassement (non exigé pour une clôture sur limite séparative), d'une hauteur de 0,40 mètre maximum et seront surmontées d'un grillage, ou de claires voies.

4.2. Sauf restriction du PPRI, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1 - Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions déjà existantes,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

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

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

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

4.1. Habitations
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 3 places pour 2 logements.
Cependant pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

4.2. Bureaux
Il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4.3. Commerce, artisanat
Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.

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

4.5. Pour les constructions à usage industriel et d'entrepôt : il est exigé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

4.6 Services publics et d'intérêt collectif :
Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

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

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

5 - Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, il peut être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixée, par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions des articles L-123-1-12,L-332-7-1 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes

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

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

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

2.3. Les aires de stationnement non couvertes

2.3.1. 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.

2.3.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.

2.3.3. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer

2.4.1. Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain aménagé.
2.4.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 50 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 10 % de la superficie de l'unité foncière de l'opération.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone UB est fixé à 0,40.

2 - Pour les constructions publiques destinées à recevoir des équipements collectifs, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U B 3 à U B 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE
Superficie : 169.74 hectares

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

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

2 - Toutes les constructions et les extensions liées à l'activité de Total Gaz et les installations classées à l'intérieur du périmètre de protection de Total Gaz autres que les travaux d'aménagement visés à l'article 2 ;

3 - Les constructions à usage agricole ;

4 - Les carrières ;

5 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable ;

6 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de Karting ;

7 - Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée ;

8 - Tout terrassement à moins de 12 mètres des abords du canal ;

9 - Dans les secteurs soumis au risque inondation tel que repéré sur le plan graphique du présent PLU, sont interdits toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature autres que celles autorisées sous condition à l'article UE2.

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

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les travaux d'aménagement liés à l'activité de Total Gaz et les installations classées à l'intérieur du périmètre de protection de Total Gaz, s'ils répondent à des impératifs de mises aux normes techniques ou de modernisation de l'activité sans accroîssement du risque.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées précédemment, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter soient prises.

3- Les constructions à usage d'habitation sous condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des installations, sans toutefois dépasser 120 m² de surface de plancher et sous condition que la construction soit attenante ou à proximité de l'activité.

4 - Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale de plancher ne dépasse pas 150 m² maximum.

5 - À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

6 - A l'intérieur du périmètre d'étude du Plan de Prévention des risques technologiques de « Total-Gaz » annexé au présent PLU, ne sont autorisées que les constructions nouvelles et les installations industrielles classées pour l'environnement ainsi que leurs extensions sous réserve de l'avis préalable de la Direction Régionale de l'Environnement et du Logement (DREAL).

7 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 et annexé au présent PLU.

8 - Dans le secteur UEa :
- les constructions, les installations de toute nature liées aux activités ferroviaires.
- les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises), ainsi que pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.

9 - Dans le secteur UEb :

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur commercial RD820.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIES

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- Les voies à double sens doivent avoir :
  Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

- Les voies en sens unique doivent avoir :
  Une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  Une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

En cas d'impasse :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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

Voies en impasse
Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.
Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

Cas particulier possible

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse métropole.
. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
. Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Stockage :

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

Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementées.

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

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

10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures,
- . 15 mètres de l'axe de la RD.14a,
- . 30 mètres de l'axe de la RD.820,
- . 35 mètres de l'axe de la voie ferrée pour l'habitat,
- . 15 mètres de l'axe de la voie ferrée pour les activités,
- . 20 mètres de l'emprise du domaine public fluvial et 6 mètres pour les constructions liées aux activités du canal,
- . En secteur UEb : 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 820,

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

3 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants

3.1. Des implantations autres sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les reculs visés à l'article 1 ci-dessus. Sont alors autorisés les aménagements dans le volume existant ainsi que les surélévations sur l'emprise existante, sous réserve des dispositions des articles UE 7 et UE 8.

3.2. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

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

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

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

2.1. En de cas construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.2. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

2.3. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume au sol de la construction existante et projetée, exeption faite des débords de toiture et surplombs inférieurs à 1 mètre.

L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Dans le secteur soumis au risque inondation, l'emprise au sol est limitée par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 14 mètres.

2 - Des dépassements de hauteur pourront être admis :
- pour des ouvrages indispensables tels que : cheminées, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation... Ces ouvrages hors toiture devront faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

- en secteur UEb, dans la limite de 17 m maximum
  . Pour des éléments de construction de faible emprise dans la mesure où ils contribuent à la qualité architecturale du projet
  . Pour les parkings réalisés en superstructure

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

1 - Conditions générales

1.1. Les constructions nouvelles :

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement des constructions déjà existantes, de même que tout projet de construction nouvelle doit être par leur forme, volume et proportions adaptés au site et aux paysages environnants.

1.2. Les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessaires aux activités devront s'intégrer harmonieusement dans un projet d'ensemble.

2 - Couleurs et matériaux

2.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

2.2. Toute imitation de matériaux est interdite

3 - Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Les locaux techniques (poste transformateur, locaux de stockage, de présentation ou de compactage des déchets) doivent être intégrés au plan de masse par des aménagements spécifiques (haies, bardages…etc.) destinés à dissimuler leur impact visuel.

4 - Toitures

Néant.

5 - Clôtures

5.1. Sauf restriction du PPRI, les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres, comprenant éventuellement un soubassement d'une hauteur maximum de 0,40 mètre.

5.2. D'autres clôtures sont admises pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

6 - Dispositifs liés à l'utilisation d'énergie renouvelable

Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, …

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

1 - Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions déjà existantes,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes.

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

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

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

4.1. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2 : Il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher

4.2. Pour les constructions à usage de bureaux : Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

4.3. Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce : 1 place pour 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par commerce.
Dans le secteur UEb, moins de 1.5 fois la surface de plancher du commerce.

4.4. Equipements hôteliers et de restauration: Il est exigé au minimum une place pour 70 m² de surface de plancher

4.5. Pour les constructions à usage industriel et d'entrepôt : il est exigé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

4.6 Services publics et d'intérêt collectif :
Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

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

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces libres et plantations

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

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

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

2.3. Aires de stationnement non couvertes

Excepté dans le secteur UEb :

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.

Dans le secteur UEb :

Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre pour quatre places de stationnement.

L'emplacement de ces plantations, pourra pour partie se situer sur le pourtour des aires de stationnement, notamment dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable. Une étude paysagère devra être réalisée afin de présenter l'impact de ces dispositions.

2.4. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

2.5. Espaces libres et espaces verts à créer

2.5.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traitée en jardin d'agrément planté et gazonné. Les ouvrages de gestions des eaux pluviales par infiltration ou rétention (type noues, bassins…etc.) doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique. Ils sont à ce titre intégrés au calcul de la surface d'espaces verts exigibles.

2.5.2 Dans le secteur UEb, la surface d'espaces verts exigibles peut être ramenée à 10 % dans la mesure où le projet de construction concerne une opération d'ensemble faisant l'objet d'une étude paysagère spécifique jointe au dossier de demande de permis de construire.

2.5.3. Le long de la limite séparative séparant la zone UE de la zone N et A, doit être obligatoirement planté d'arbustes et de bandes boisées.

2.5.4. Le long de la RD 820 une bande d'une largeur minimale de 3 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la voie, doit être traité en espace vert et avec des plantations.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)

Zone AU_0

Zone AUE_0

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUo
Superficie totale : 48.05 hectares

ARTICLE AU0- 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toute occupation ou utilisation du sol autre que celles nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et aux ouvrages publics d'infrastructure et celles autorisées à l'article AUO-2.

Dans les secteurs soumis au risque inondation tel que repéré sur le plan graphique du présent PLU, sont interdits toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature autres que celles autorisées sous condition à l'article AUO-2.

ARTICLE AU0- 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 200m² de surface de plancher (existant + extension) et sans création de nouveau logement.

À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 et annexé au présent PLU.

ARTICLE AU0- 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE AU0- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE AU0- 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE AU0- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 6 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou de la limite, d'emplacement réservé pour voirie,
- 4 mètres, de la limite d'emprise des voies piétonnes et des espaces verts,
- 6 mètres de la crête de la berge des cours d'eau ou des fossés mères.

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

2.1 Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les reculs visés à l'article 1 ci-dessus, sont autorisés les aménagements dans le volume existant ainsi que les surélévations sur l'emprise existante, sous réserve des dispositions des articles UB 7 et UB 8.

2.2. Lorsqu'une parcelle est bordée par 2 ou 3 voies, il est autorisé une implantation du bâtiment à 4 mètres de la limite d'emprise sur l'une de ces voies.

2.3. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

3 - Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale est de 1 mètre, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage.

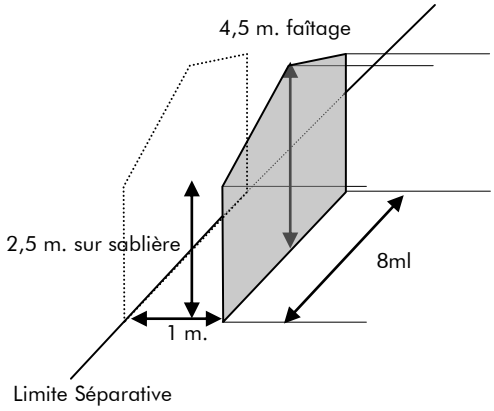
ARTICLE AU0- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

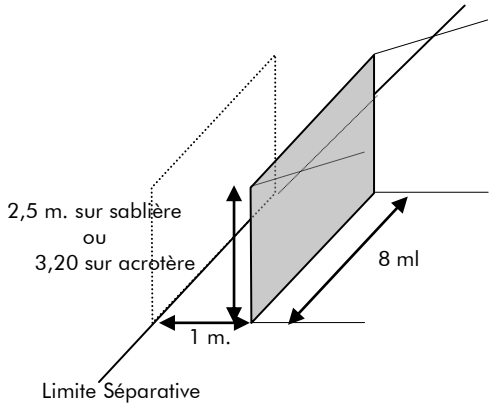
2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.2. Soit en limite séparative à condition que la hauteur projetée sur la dite limite ne dépasse pas dans le cas d'un mur pignon une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4.50 mètres mesurés au faîtage, et dans le cas d'un mur de façade que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurés sur la sablière ou 3,20 mètres sur acrotère ou au faîtage et que la longueur cumulée de toutes les constructions implantées sur cette limite séparative au-delà de la bande de 15 mètres ne dépasse pas 8 mètres



Pignon



Façade sur sablière ou acrotère

2.3. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

3 - Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale est de 1 mètre mesuré au nu intérieur de l'ouvrage.

ARTICLE AU0- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE AU0- 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AU0-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres

ARTICLE AU0- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

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

. 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,...

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 matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit..

2.4. Les enduits doivent être :

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

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

2.6. 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.

2.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

3.1. À l'exception des vérandas et des constructions destinées aux équipements publics, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou tuile de surface courbe à l'exception de la tuile romane. La pente de toitures doit être de 35 % maximum.

3.2. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles ne couvrent pas la totalité de celle-ci.

4 - Clôtures

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

4.1. Elles seront ajourées et seront constituées d'un soubassement, d'une hauteur de 0,40 mètre maximum et seront surmontées d'un grillage, ou de claires voies.

4.2. La hauteur maximale ne devra pas excéder :

. 1,20 mètre pour les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques,
. 1,80 mètre pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fond de parcelle.

ARTICLE AU0- 12 – STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE AU0- 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Néant

ARTICLE AU0- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUEo
Superficie : 16.88 hectares

ARTICLE AUEo -1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toute occupation ou utilisation du sol autre que celles nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et aux ouvrages publics d'infrastructure.

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

Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du P.L.U.

ARTICLE AUEo- 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE AUEo- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE AUEo- 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

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

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

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

Néant

ARTICLE AUEo- 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AUEo-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AUEo- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Néant

ARTICLE AUEo- 12 – STATIONNEMENT

Néant

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

Néant

ARTICLE AUEo- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Zone A

Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A
Superficie : 219.02 hectares

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol, autres que celles relevant de l'activité agricole.

Dans les secteurs soumis au risque inondation tel que repéré sur le plan graphique du présent PLU, sont interdits toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature autres que celles autorisées sous condition à l'article A 2.

Dans la zone inondable, identifiée au règlement graphique par une trame spécifique au titre de l'article R-123-11-b du code de l'urbanisme, sont interdits toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature.

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 et fossés mères.

- 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.

- À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 et annexé au présent PLU.

- Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression : Dans la zone des dangers très grave pour la vie humaine (Effets Létaux Significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (Premiers Effets Létaux), sont interdits : les Etablissements Recevant du Public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base. Dans la zone ELS en outre sont interdits les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- 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 20 m² d'emprise au sol.

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone.

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

Cas particulier possible

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse métropole.

. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

. Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Stockage :

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

Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementées.

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.

D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

ARTICLE A 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 10 mètres.

D'autres implantations que celle prévue ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :
Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

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 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2 - La hauteur maximale des constructions, en tout point, ne peut excéder 10 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 DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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

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 IMPOSEES 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 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'établissements classés autorisés en vertu de l'article A2, des rideaux d'arbres doivent masquer dans la mesure du possible toutes les installations.

Elements d'intérêt paysager à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7 :

Les éléments et sites remarquables (haies, bois, etc...) devront être préservés, valorisés et les éléments détériorés seront remplacés par des plantations de même nature.

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

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N
Superficie : 306.43 hectares

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Toute construction et utilisation du sol hormis celles soumises à des conditions particulières à l'article N2.

2 - Les remblais autres que ceux nécessaires à l'adaptation de la construction au sol naturel.

3 - Les travaux portant atteinte à la qualité du paysage et protégés au titre de l'article L-123-1-5 7.

4 - Toute construction à l'intérieur du périmètre de protection de TOTAL GAZ figurant au plan graphique.

5 - Tout terrassement à moins de 12 mètres des bords du canal.

6 - Dans les secteurs soumis au risque inondation tel que repéré sur le plan graphique du présent PLU, sont interdits toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature autres que celles autorisées sous condition à l'article N 2.

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

À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 et annexé au présent PLU.

Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression : Dans la zone des dangers très grave pour la vie humaine (Effets Létaux Significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (Premiers Effets Létaux), sont interdits : les Etablissements Recevant du Public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base. Dans la zone ELS en outre sont interdits les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatible avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

Pour le bâti de caractére, identifié au réglement graphique au titre du L 123-1-5 7°, le changement de destination et les aménagements nécessaires à sauvegarde et à la mise en valeur patrimoniale.

Dans le secteur Nh :

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 20 m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs NL :

Les occupations et utilisations des sols à usage de loisirs et de détente s'inscrivant dans un projet paysager global de la zone.
Les constructions liées aux équipements collectifs à caractère sportif.

Dans le périmètre du domaine public fluvial, les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation du canal.

Les terrains de jeux, de sports, ainsi que les 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.,

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- Les voies à double sens doivent avoir :
  Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

- Les voies en sens unique doivent avoir :
  Une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  Une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

En cas d'impasse :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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

Voies en impasse
Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

. Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

Cas particulier possible

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse métropole.

. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

. Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Stockage :

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

Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementée.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies, emprises publiques et cours d'eau.

2 - Toute clôture ou construction devra respecter une distance de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau.

3 - Toute construction doit respecter une distance de 50 mètres de la limite d'emprise du canal.

4 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

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 10 mètres.

D'autres implantations que celle prévue ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

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

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation la hauteur sera limitée à 7 mètres sur sablière.

Disposition particulière : dans le secteur NL la hauteur sera limitée à 10 mètres sur sablière.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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 N 12 - STATIONNEMENT

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

2 - Les espaces de stationnement nécessaires aux activités autorisées devront s'intégrer dans un projet paysager.

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.
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 accepté.

Elements d'intérêt paysager à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7 :

Les éléments et sites remarquables (haies, bois, etc...) devront être préservés, valorisés et les éléments détériorés seront remplacés par des plantations de même nature.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Lexique du PLU

La définition des termes ainsi que les croquis qui suivent sont destinés à faciliter la lecture du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

ADAPTATIONS MINEURES
Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation.

CONSTRUCTION :
Ce terme, au regard notamment des dispositions du code de l'urbanisme (art. L421.1) est pris dans une acceptation très large et recouvre non seulement toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, mais aussi les installations, « outillages », ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF :
Bâtiment édifié ou acquis par une personne publique et destiné à recevoir du public. Ex. : équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc...

ARTISAN / ARTISANAT
L'artisanat est une technique de production manuelle ou de petite envergure. L'artisan est donc entendu comme la personne qui fait un travail manuel, qui exerce une technique traditionnelle à son propre compte aidée souvent de sa famille et d'apprentis. Cette acceptation est différente du statut d'artisan donné par la Loi.

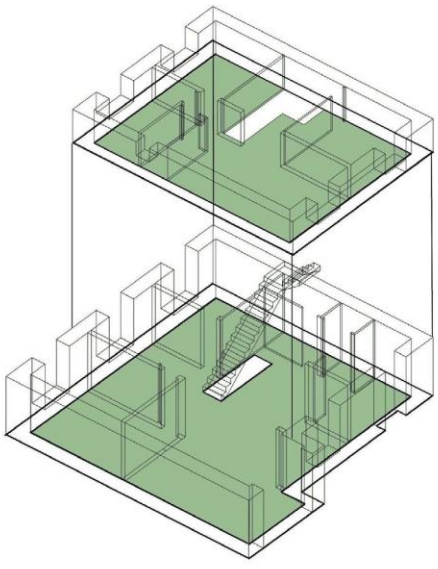
ANNEXES
Toute construction qui n'est pas à usage d'habitation.

UNITÉ FONCIÈRE :Ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision formant ainsi un terrain indépendant.

ACCES PRIVATIFS
Passage desservant à partir d'une voie publique ou privée, une seule unité foncière dont il fait partie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un aménagement sur fonds voisin.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL :
Coefficient qui, multiplié par la surface de l'unité foncière, détermine la surface maximale de plancher au sol susceptible d'être édifiée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :
Coefficient qui, multiplié par la surface de l'unité foncière détermine la surface de plancher maximale (Surface de plancher Cf. définition ci-après) susceptible d'être édifiée.
Ex. : pour un terrain de 1 000 m², avec un C.O.S. de 0,25
on peut construire 1 000 x 0,25 = 250 m² de surface de plancher développée.



SURFACE DE PLANCHER
La surface de plancher du projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si le projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas les droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement.

À la superficie de la future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :
• les embrasures des portes et des fenêtres ;
• les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
• les aires de stationnement (garage) ;
• les caves et les celliers en habitat collectif ;
• les combles non aménageables ;
• les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectif ;
• les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

EMPRISE PUBLIQUE
Surface limitée par les limites du domaine public.

EMPRISE AU SOL
Surface projetée au sol des bâtiments. Le coefficient d'emprise au sol est un pourcentage déterminant la surface bâtie au sol par rapport à la surface du terrain.

LIMITES SEPARATIVES
Ce sont les limites qui séparent l'unité foncière des propriétés privées voisines.

HAUTEUR
La hauteur d'une construction existante et projetée est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau de base.

Le niveau de base est le niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques tels que souches de cheminée, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

ALIGNEMENT :
L'alignement est la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines (une obligation d'implantation à l'alignement des voies peut être imposée, notamment en centre ancien (Ex. art UA6, alinéa 1). Dans une acceptation plus large, l'alignement de façades, perspectives visuelles par exemple). Il peut être préservé pour des raisons architecturales notamment.

SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF
Ils se caractérisent par différents usages qui sont les suivants :
- transports
- enseignement recherche
- action sociale
- santé
- culture et loisirs
- ouvrage technique (stations d'épuration, station de traitement, réservoirs, transformateurs, pylônes, antennes relais, château d'eau, etc…)

PLATE-FORME
Surface limitée par les bords des accotements et comprenant :
- le terre-plein central éventuellement,
- les chaussées,
- les trottoirs ou accotements.

UNITÉ FONCIERE
Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

VOIE PRIVÉE
Voie ouverte ou non à la circulation publique, mais non classée dans le domaine public.

VOIES BRUYANTES
Voies identifiée en tant que voie bruyante au regard du trafic journalier moyen caractérisant cet axe, par arrêté préfectoral de Juillet 2000, et portée sur le plan de zonage.

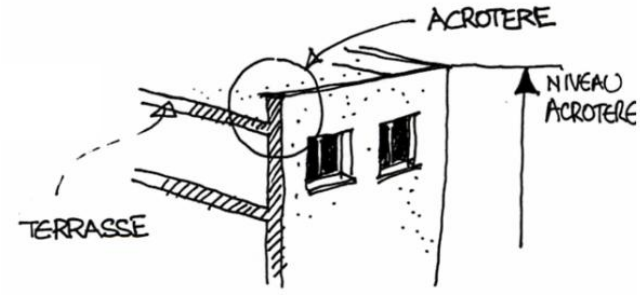
VOIES NON OUVERTE À LA CIRCULATION PUBLIQUE
Il s'agit de voies soumises à des conditions restrictives d'accès telles que :
- la présence d'un panneau interdisant la circulation à tout véhicule ou restreignant la circulation à une catégorie déterminée de personnes (riverains...),
- la présence d'une barrière ou de chaîne,
- etc…

ESPACES BOISÉS CLASSÉS :
Bois, forêt, parc, arbres même isolés, haies, plantations d'alignement à conserver, protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, etc.… (art. L130.1 du code de l'urbanisme).

ESPACES DE PLEINE TERRE
Les espaces de pleine terre sont des espaces de terre meuble engazonné et/ou planté. Ils peuvent comprendre les cheminements piétons perméables. Ils ne comportent pas les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines, etc

LEXIQUE ARCHITECTURAL

Acrotère :
Partie supérieure d'un mur réalisé dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

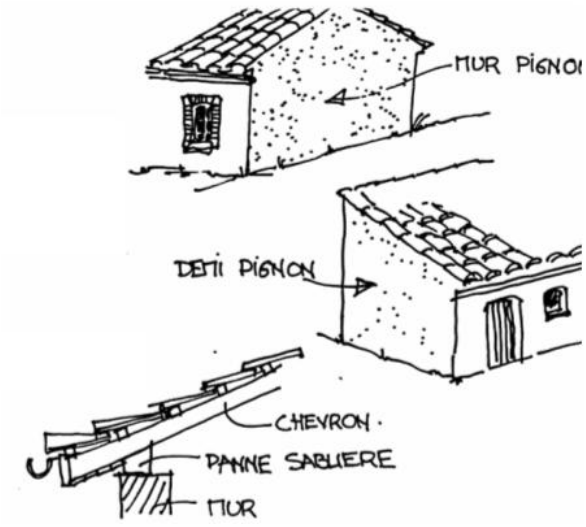


Chien assis :
Petite lucarne en charpente.

Pignon :
Partie supérieure (en général triangulaire) d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes (pièces de bois ou de métal triangulées supportant les versants d'une toiture) et portant les versants du toit.

Sablière :
Pièce de charpente posée horizontalement sur un mur, dans le même plan que celui-ci, et recevant le bas des chevrons de la toiture.

Par extension, limite supérieure des parois verticales de la construction.



Tuiles

canals et dérivés

romanes

