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



Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS en PLU

Approuvé par Délibération du Conseil
de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole
du 29 novembre 2012

4a - Règlement écrit

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 GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PIN-BALMA.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD 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. :

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.111-9, L.111-10, concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

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

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

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

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

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

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

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

5 - 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 desdites règles.

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

7 - Constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 Juillet 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.
Les axes classés bruyants concernent les zones UB, UP, A et NL de la commune.

8 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et au bâti de l'ensemble urbain, identifiés au plan de zonage par une légende spécifique : les travaux de démolition 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.

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

10 - 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.

11 - Les zones inondables : les dispositions spécifiques aux zones inondables s'appliqueront aux zones UA, UB, 1AU, N et A de la commune (CIZI-DIREN affinée en 2007).

12 - Conformément à la délibération du conseil municipal du 21.11.2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

13 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse, approuvé par arrêté Préfectoral du 30.08.2005.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 8 zones et 11 sous-secteurs de zone :

1 - ZONES URBAINES (U) :

- la zone UA
- la zone UB, dont UBa, UBb, UBc, UBd,
- la zone UP.

2 – ZONES D'URBANISATION FUTURE (A Urbaniser)

- la zone 1AU, dont 1AUa,
- la zone 2AU, dont 2AUa,
- la zone AUSO.

3 – ZONE AGRICOLE (A)

- La zone A, dont Ah et Ap.

4 – ZONE NATURELLE (N)

- La zone N et les sous-secteurs Nd et Nh.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

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

2 - **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :** les dispositions des articles 3 à 4, 8 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Zone UA

Zone UB

Zone UP

ZONE UA



SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UA - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, et agricole.

2 - Les terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.

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

4 - Les garages collectifs de caravanes.

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

6 - Les carrières.

7 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

8 - Toutes les constructions interdites à la doctrine de l'État relative aux zones inondables (voir annexe 5d).

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

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

2 - Les constructions destinées à l'accueil d'activités artisanales sous réserve que cette dernière n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L123.1.5.7° repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

4 - Toutes les constructions autorisées sous conditions d'être compatibles avec la doctrine de l'État relative aux zones inondables (voir annexe 5d).

5 - Sites archéologiques

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés et reportés sur le document graphique du PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - UA - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des 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 m en cas de stationnement latéral
  . une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 m en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté.

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

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

2.2. Voies privées

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.

Cas particuliers possibles
- 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.

Cas particuliers possibles
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 4 - UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

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

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE 5 - UA - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 4 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques.

4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise publique et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

Dans la zone UA : les annexes nouvelles doivent être implantées 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.
Des implantations autres que celles en limite séparative sont possibles uniquement et sous conditions que la longueur totale des constructions n'excède pas 10 mètres sur chaque limite séparative et que la hauteur n'excède pas 2,5 mètres, mesurée sur sablière.

3 - D'autres implantations sont possibles :

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.

4 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite.

5 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 6 mètres. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 9 - UA - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux saillies.

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel des constructions nouvelles, ne pourra excéder 7,30 mètres sur sablière et les constructions seront de type rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage.

Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Les remblais et enrochements de plus de 1 mètre sont interdits.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :
- Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.
- Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...).

ARTICLE 11 - UA- ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs, …) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projet dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions, …) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, …).

2 - Façades et murs extérieurs

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

3 - Les couleurs et les matériaux

Lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise en œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.

Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale, doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.

4 - Toitures

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

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée pour les panneaux solaires ou photovoltaïques.

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

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, capteurs solaires, séchoirs couverts, panneaux photovoltaïques, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier et figurer sur les plans de façades.

5 – Clôtures

-
  Sur rue ou voie publique toute clôture bâtie ou tout mur de soutènement ne dépassera pas une hauteur de 1,20 m.

- En limite séparative dans le cas de mur plein la hauteur ne dépassera pas 0,40 m. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,20 m.
  Les retours sur portails ne sont pas soumis à ces dispositions.

Dans le secteur inondable :
Les clôtures auront leurs fondations arasées au niveau du sol naturel et permettront l'écoulement des crues.

6 - Installations diverses

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

ARTICLE 12 - UA - STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILE ET DEUX-ROUES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

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

1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Habitations :
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas de lotissements et d'ensemble d'habitations, il est exigé 0,5 place de stationnement dans l'espace collectif.

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

Commerces
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Équipements hôteliers
Il est exigé une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

Équipements publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

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

2 – STATIONNEMENT DEUX-ROUES

Habitations :
Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher (extensions comprises), un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le plan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

2.1. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places (*)) par 100 m² de surface de plancher.

2.2. Équipements publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

2.3. Commerces et autres équipements
Des places peuvent être exigées afin de satisfaire leurs besoins propres.

ARTICLE 13 - UA - ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations

1.1. 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.

1.2. Plantations des voies dans les opérations d'ensembles
Toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

1.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

1.4. Espaces verts à créer :
Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté, gazonné et arboré).

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 - UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone UA, le COS applicable à la zone est fixé à 0,25.

ZONE UB


UBa
UBc
UBa
UBa
UBa
UBa
UBb
UBd
UB
UBa
UBc
UB
UB
UBa
UBa
UBd
UBc
UB
UBa
UBa
UBa

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UB - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.

2 - Les terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.

3 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

4 - Le stationnement des caravanes isolées.

5 - Les carrières.

6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

7 - Toutes les constructions interdites à la doctrine de l'État relative aux zones inondables (voir annexe 5d).

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

1 - **En secteur UBa:**

Les changements de destination des bâtiments existants (allant vers l'hôtellerie, l'artisanat, la restauration, les services, le médical et le paramédical), devront être compatibles avec un assainissement autonome.

2 - **En secteur UBd,** seuls sont autorisés les équipements sportifs, culturels et techniques liés à des équipements publics.

3 - Les constructions destinées à l'accueil d'activités artisanales sous réserve que cette dernière n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

4 - Pour le bâti de caractère et le patrimoine bâti à protéger au titre du L123.1.5.7° repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

5 - Toutes les constructions autorisées sous conditions d'être compatibles avec la doctrine de l'État relative aux zones inondables (voir annexe 5d).

6 - **Sites archéologiques**

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés et reportés sur le document graphique du PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - UB - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des 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 voient comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

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

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

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

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

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

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

2.2. Voies privées

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.

Cas particuliers possibles
- Voies en impasse
Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

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.

Cas particuliers possibles
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 4 - UB - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement 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 présent dans les annexes sanitaires du PLU. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement 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

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE 5 - UB - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Conformément à la carte d'aptitude des sols fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de :

. En sous-secteur UBa : 2 000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration.
. En sous-secteur UBb : 2 300 m² du fait de l'intérêt paysager.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques.

4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise publique et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :
Toute construction nouvelle à usage d'habitat devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives : dans la zone UB : les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition que la longueur totale des constructions n'excède pas 10 m sur chaque limite séparative et que la hauteur n'excède pas 2,5 m mesurée sur sablière.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite.

4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 6 mètres. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 9 - UB - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux saillies.

Secteurs UB et UBa :
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteurs UBb et UBc :
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel des constructions nouvelles, ne pourra excéder 7,30 mètres sous sablière et les constructions seront de type rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage.

Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :
- Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.
- Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...).

ARTICLE 11 - UB - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs, …) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projet dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions, …) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, …).

2 - Façades et murs extérieurs

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

3 - Les couleurs et les matériaux

Lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise en œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.

Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale, doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.

4 - Toitures

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

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour les panneaux solaires ou photovoltaïques.

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

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, capteurs solaires, séchoirs couverts, panneaux photovoltaïques, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier et figurer sur les plans de façades.

5 – Clôtures

- Sur rue ou voie publique toute clôture bâtie ou tout mur de soutènement ne dépassera pas une hauteur de 1,20 m.

- En limite séparative dans le cas de mur plein la hauteur ne dépassera pas 0,40 m. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,20 m. Dans le cas de clôtures végétales la hauteur maximale sera de 2 m.
  Les retours sur portails ne sont pas soumis à ces dispositions.

En zone inondable :

Les clôtures auront leurs fondations arasées au niveau du sol naturel et permettront l'écoulement des crues.

6 - Installations diverses :

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

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

ARTICLE 12 - UB - STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILE ET DEUX-ROUES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

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

1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Habitations :
Il est exigé une place de stationnement pour 140 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas de lotissements et d'ensemble d'habitations, il est exigé 0,5 place de stationnement dans l'espace collectif dont le nombre est à déterminer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

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

Commerces et artisanat
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Équipements hôteliers
Il est exigé une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

Équipements publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.
Il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 130 m² de surface de plancher.

2 – STATIONNEMENT DEUX- ROUES

Habitations :
Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher (extensions comprises), un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré sur l'unité foncière ou au bâtiment principal.

2.1. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places (*)) par 100 m² de surface de plancher.

2.2. Équipements publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

2.3. Commerces et autres équipements
Des places peuvent être exigées afin de satisfaire leurs besoins propres.

ARTICLE 13 - UB - ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

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 des voies dans les opérations d'ensembles
Toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

2.4. Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

2.5. Espaces verts à créer :
Sur chaque unité foncière, 25 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté, gazonné et arboré).

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 - UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone UB le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,20.

En zones UBa et UBb, il est fixé à 0,15.

En zone UBc, il est fixé à 0,10.

ZONE UP



SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UP - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, agricole, hôtelier et les commerces.

2 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

3 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.

4 - Les carrières.

5 - Le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE 2 - UP - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'ils soient destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux.

Il ne doit consister qu'en une seule unité d'habitation, c'est-à-dire en un seul logement, intégré dans le volume du bâtiment d'activités principal et dans la limite de 120 m² de surface de plancher par unité foncière.

2 - Les bureaux nécessaires aux services collectifs autorisés.

3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L123.1.5.7° repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - UP - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des 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 voient comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

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

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

2.1.3 Les **voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :**
- **Les voies à double sens** doivent avoir :
  . une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 m en cas de stationnement latéral
  . une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 m en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté.
- **Les voies en sens unique** doivent avoir :
  . une largeur minimum de 6 m pouvant être portée à 8 m minimum en cas de stationnement latéral.
  . une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 m, portée à 3,50 m minimum en cas de stationnement latéral

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

2.2. Voies privées

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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 4 - UP - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

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

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE 5 - UP - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres à partir de l'axe de la RD 64 / RD 66 et de la RD 50.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - UP - 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 hauteur du bâti sans être inférieure à 6 mètres.

2 - D'autres implantations sont admises pour :

- l'extension ou l'amélioration de bâtiments existants déjà implantés en limite séparative,
- les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion technique, la sécurité et le gardiennage des équipements.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite.

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

1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 9 - UP - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux saillies.

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

ARTICLE 10 - UP - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
   - 12 mètres à la sablière par rapport au terrain naturel pour les constructions à usage d'activité médicale ou paramédicale et les constructions à usage d'habitat lorsqu'elles sont intégrées dans un même volume

2 - Des dépassements de hauteur de 3 mètres maximum peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité.

3 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 11 - UP - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs, …) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projet dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions, …) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, …).

2 - Façades et murs extérieurs

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

3 - Les couleurs et les matériaux

Lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise en œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.

Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale, doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.

4 - Toitures

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

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %.

Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour les panneaux solaires ou photovoltaïques.

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

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.
Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

5 – Clôtures

-
Sur rue ou voie publique toute clôture bâtie ou tout mur de soutènement ne dépassera pas une hauteur de 1,20 m.

- En limite séparative dans le cas de mur plein la hauteur ne dépassera pas 0,40 m. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,20 m. Dans le cas de clôtures végétales la hauteur maximale sera de 2 m.
  Les retours sur portails ne sont pas soumis à ces dispositions.

6 - Installations diverses :

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

ARTICLE 12 - UP - STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILE ET DEUX-ROUES

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

2 - Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules individuels ou collectifs, nécessaires au bon fonctionnement des équipements, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

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

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

4.1. Bureaux
Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

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

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

6 - Stationnement deux-roues
Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 13 - UP - ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

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 des voies dans les opérations d'ensembles
Toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige. A l'intérieur d'une même opération, chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige, et faire l'objet d'une étude paysagère préalable.

2.4. Espaces verts à créer :
Il devra être créé un espace libre d'accompagnement (espace vert, aire de jeux, cheminements....) dont la superficie sera déterminée en fonction de la nature et du lieu d'implantation de l'opération.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier les espaces libres entre la limite de l'unité foncière et les bâtiments, doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Zone 1AU

Zone 2AU

Zone AUSO

ZONE 1AU



SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.

2 - Les terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.

3 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article 2, ci-dessous.

4 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

5 - Le stationnement des caravanes isolées.

6 - Les carrières.

7 - Toutes les constructions interdites au document CIZI affiné en 2007 (voir annexe 5d).

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

1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si elles sont réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble recouvrant l'ensemble de la zone (sous-secteur compris).

2 - Dans les secteurs de mixité sociale, en application de l'article L-123-1.5.16. du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements devra, en sous-secteur 1AUa, affecter 40 % minimum de la surface de plancher à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat (avec un maximum de 6 logements dans le sous-secteur « Pastoureau » et un maximum de 4 logements dans le sous-secteur « Fillaul »).

3 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU.

4 - Les constructions destinées à l'accueil d'activités artisanales sous réserve que cette dernière n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

5 - Toutes les constructions autorisées sous conditions d'être compatibles avec la doctrine de l'État relative aux zones inondables (voir annexe 5d).

6 - Sites archéologiques

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés et reportés sur le document graphique du PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - 1AU - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des 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 voient comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

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

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

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

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

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

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

2.2. Voies privées

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.

Cas particuliers possibles
- Voies en impasse
Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

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.

Cas particuliers possibles
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 4 - 1AU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE 5 - 1AU - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 4 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques.

4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise publique et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Dans le sous-secteur 1AUa et en limite avec le secteur 1AU uniquement : l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande, aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 10 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière.
En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 - D'autres implantations sont possibles :

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.

4 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite.

5 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

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

Les piscines et bâtiments publics pourront être implantés à moins de 3 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE 9 - 1AU - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 - 1AU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7,30 mètres sous sablière et les constructions seront de type rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage.

Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :
- Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.
- Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...).

ARTICLE 11 - 1AU - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs, …) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projet dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions, …) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, …).

2 - Façades et murs extérieurs

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

3 - Les couleurs et les matériaux

Le projet doit comporter une étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant.

Lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise en œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.

Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale, doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.

4 - Toitures

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

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour les panneaux solaires ou photovoltaïques.

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

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, capteurs solaires, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. .

5 - Clôtures

-

Sur rue ou voie publique toute clôture bâtie ou tout mur de soutènement ne dépassera pas une hauteur de 1,20 m.

- En limite séparative dans le cas de mur plein la hauteur ne dépassera pas 0,40 m. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,20 m. Dans le cas de clôtures végétales la hauteur maximale sera de 2 m.
  Les retours sur portails ne sont pas soumis à ces dispositions.

6 – Mouvements de terrains :

On utilisera, que ce soit pour les voies ou les habitations, au maximum les techniques de déblai-remblai pour caler au terrain naturel.

En zone inondable :

Les clôtures auront leurs fondations arasées au niveau du sol naturel et permettront l'écoulement des crues.

6 - Installations diverses :

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

ARTICLE 12 - 1AU - STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILE ET DEUX-ROUES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 100 m² de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

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

1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Habitations :
Il est exigé une place de stationnement pour 140 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.
Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cas de lotissements et d'ensemble d'habitations, il est exigé 0,5 place de stationnement par logement dans l'espace collectif.

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

Commerces et artisanat
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Équipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

Équipements publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.
Il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 130 m² de surface de plancher.

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

2 – STATIONNEMENT DEUX-ROUES

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

Habitations :
Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher (extensions comprises), un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher projetée avec un minimum de 10 m².
Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le plan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

2.1. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places (*)) par 100 m² de surface de plancher.

2.2. Équipements publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

2.3. Commerces et autres équipements
Des places peuvent être exigées afin de satisfaire leurs besoins propres.

ARTICLE 13 - 1AU - ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

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.

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

2.3. Plantations des voies dans les opérations d'ensembles
Toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

2.4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

2.5. Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

2.6. Espaces verts à créer :
Sur chaque opération d'aménagement d'ensemble, 5 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert collectif d'un seul tenant (¡ardin planté, gazonné et arboré) non inclus le bassin d'orage.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 - 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,15.

En zone 1AUa, le COS est fixé à 0,2.

ZONE 2AU



SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.

2 - Les terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.

3 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article 2, ci-dessous.

4 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

5 - Le stationnement des caravanes isolées.

6 - Les carrières.

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

1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si elles sont réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble recouvrant l'ensemble de la zone (sous-secteur compris).

2 - Dans les secteurs de mixité sociale, en application de l'article L-123-1.5.16. du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra, en sous-secteur 2AUa, affecter 40 % minimum de la surface de plancher à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat (avec un maximum de 6 logements dans le sous-secteur « Pastoureau ».

3 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU.

4 - Les constructions destinées à l'accueil d'activités artisanales sous réserve que cette dernière n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

5 - Sites archéologiques

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés et reportés sur le document graphique du PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - 2AU - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des 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 voient comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

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

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

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

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

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

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

2.2. Voies privées

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.

Cas particuliers possibles
- Voies en impasse
Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

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.

Cas particuliers possibles
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 4 - 2AU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE 5 - 2AU - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 4 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques.

4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise publique et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Dans le sous-secteur 2AUa et en limite avec le secteur 2AU uniquement : l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande, aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 10 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière.
En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 - D'autres implantations sont possibles :

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.

4 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite.

5 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

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

Les piscines et bâtiments publics pourront être implantés à moins de 3 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE 9 - 2AU - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 - 2AU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7,30 mètres sous sablière et les constructions seront de type rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage.

Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :
- Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.
- Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...).

ARTICLE 11 - 2AU - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs, …) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projet dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions, …) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, …).

2 - Façades et murs extérieurs

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

3 - Les couleurs et les matériaux

Le projet doit comporter une étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant.

Lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise en œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.

Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale, doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.

4 - Toitures

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

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour les panneaux solaires ou photovoltaïques.

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

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, capteurs solaires, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. .

5 - Clôtures

-

Sur rue ou voie publique toute clôture bâtie ou tout mur de soutènement ne dépassera pas une hauteur de 1,20 m.

- En limite séparative dans le cas de mur plein la hauteur ne dépassera pas 0,40 m. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,20 m. Dans le cas de clôtures végétales la hauteur maximale sera de 2 m.
  Les retours sur portails ne sont pas soumis à ces dispositions.

6 – Mouvements de terrains :

On utilisera, que ce soit pour les voies ou les habitations, au maximum les techniques de déblai-remblai par caler au terrain naturel.

En zone inondable :

Les clôtures auront leurs fondations arasées au niveau du sol naturel et permettront l'écoulement des crues.

6 - Installations diverses :

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

ARTICLE 12 - 2AU - STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILE ET DEUX-ROUES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 100 m² de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

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

1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Habitations :
Il est exigé une place de stationnement pour 140 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.
Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cas de lotissements et d'ensemble d'habitations, il est exigé 0,5 place de stationnement par logement dans l'espace collectif.

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

Commerces et artisanat
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Équipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

Équipements publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.
Il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 130 m² de surface de plancher.

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

2 – STATIONNEMENT DEUX-ROUES

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

Habitations :
Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher (extensions comprises), un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher projetée avec un minimum de 10 m².
Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le plan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

2.1. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places (*)) par 100 m² de surface de plancher.

2.2. Équipements publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

2.3. Commerces et autres équipements
Des places peuvent être exigées afin de satisfaire leurs besoins propres.

ARTICLE 13 - 2AU - ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

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.

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

2.3. Plantations des voies dans les opérations d'ensembles
Toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

2.4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

2.5. Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite

2.6. Espaces verts à créer :
Sur chaque opération d'aménagement, 5 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert collectif d'un seul tenant (jardin planté, gazonné et arboré) à l'exclusion du bassin d'orage.

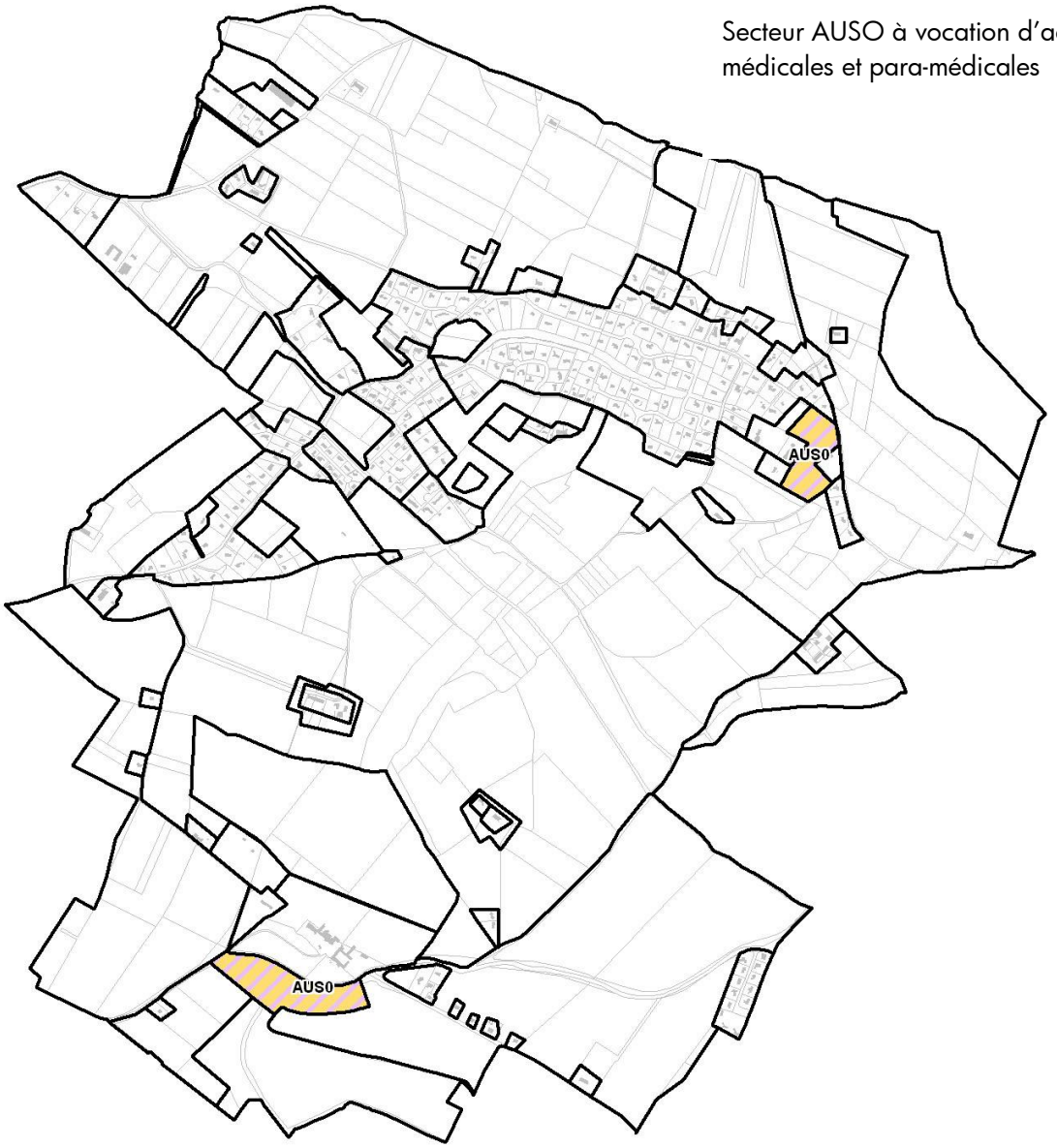
SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 - 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,20.

En zone 2AUa, le COS est fixé à 0,25.

ZONE AUSO



ARTICLE 1 - AUSO :

Sont interdites toutes occupations du sol à l'exception des équipements d'infrastructure.

ARTICLE 2 - AUSO :

Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après le mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

ARTICLE 3 - AUSO à 5 AUSO.

Néant.

ARTICLE 6 - AUSO.

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies et des emprises publiques hors voirie.
Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 – AUSO :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 6 mètres.
Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80m minimum de cette limite.

ARTICLE 8 - AUSO à 13 AUSO.

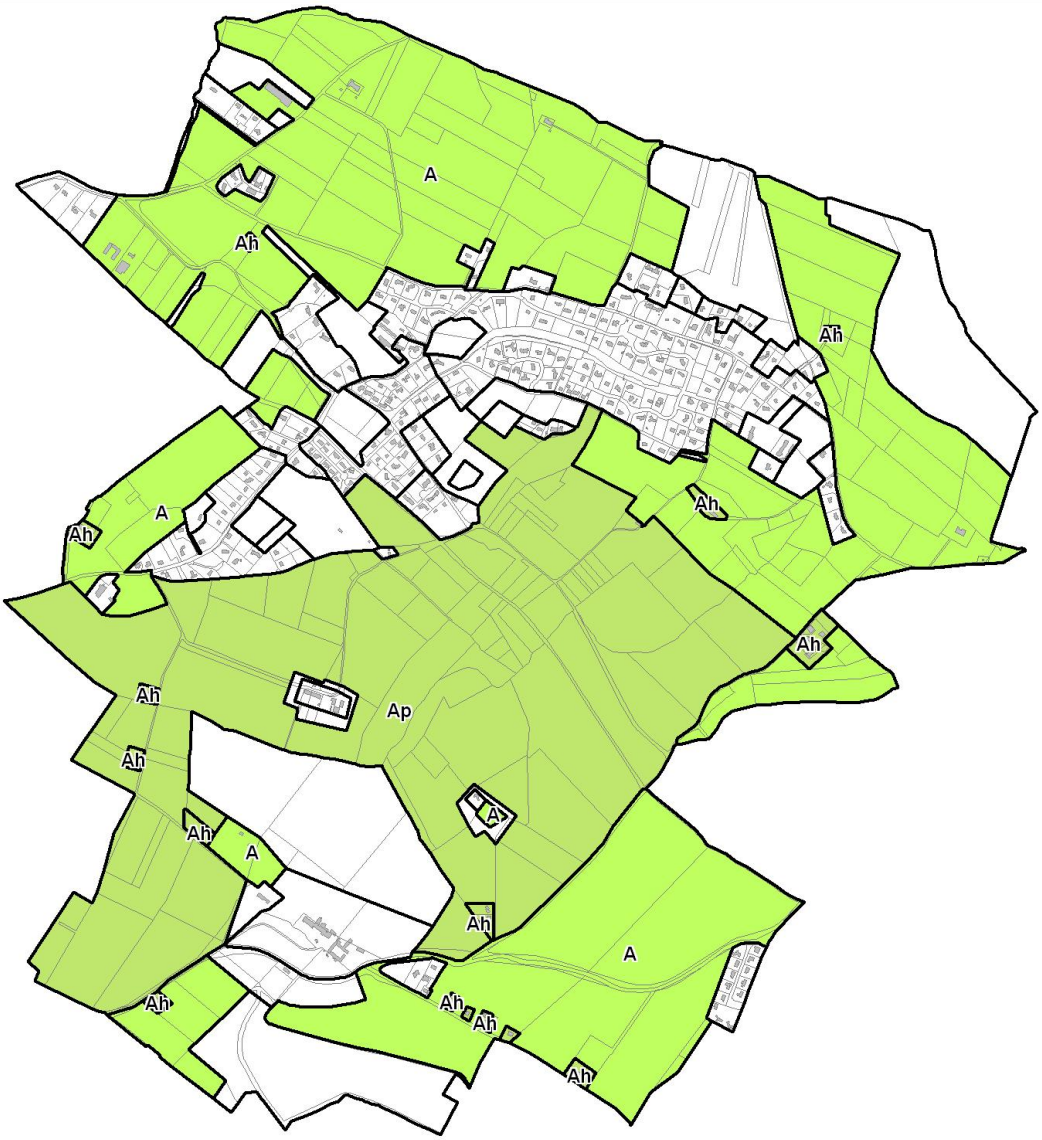
Néant

ARTICLE 14 - AUSO :

Le COS. est nul.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE A



ARTICLE 1 - A - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - **En zone A :** toute occupation et utilisation du sol, autres que :
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et habitat nécessaire au logement des exploitants ou de ses salariés.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne compromettant pas le caractère agricole de la zone (antennes de télécommunications, châteaux d'eau etc.…).

2 - Les implantations de champs de production d'énergie photovoltaïque au sol.

3 - **En zone Ap :** toutes constructions ou installations sont interdites.

4 - Toutes les constructions interdites au document CIZI affiné en 2007 (voir annexe 5d).

ARTICLE 2 – A - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont autorisées les installations classées liées à l'activité agricole conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter. Ces constructions devront respecter les prescriptions d'éloignement prévues par le règlement sanitaire départemental.

2 - **En sous-secteur Ap,** les ouvrages techniques nécessaires aux services publics sont autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3 - **En sous-secteur Ah,** les extensions des bâtiments existants et créations d'annexes liées à ces bâtiments sont autorisées sous réserve d'être limitées :
. pour les extensions, à 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement) avec une surface maximale de 80 m² de surface de plancher supplémentaire,
. pour la création d'annexes isolées, à 40 m² de surface de plancher.
Les changements de destination à l'usage d'habitation sont autorisés.

4 - **Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger** au titre du L123.1.5.7° repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

5 - Toutes les constructions autorisées sous conditions au document CIZI affiné en 2007 (voir annexe 5d).

6 - **Sites archéologiques**
Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés et reportés sur le document graphique du PLU en annexe au PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

7 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - A - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des 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 voient comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

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

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

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

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

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

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

2.2. Voies privées

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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 4 - A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement *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 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

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE 5 - A - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 – A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques.

4 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE 7 - A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale è la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite.

3 Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 8 mètres. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 9 - A - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.

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

ARTICLE 10 - A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition : le niveau de base :

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère.

2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7,30 m.

3 - La hauteur maximale des constructions autres qu'habitation ne pourra excéder 10 m.

4 - Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :
- Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.
- Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...).

ARTICLE 11 - A - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs, …) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projet dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions, …) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, …).

2 - Façades et murs extérieurs

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

3 - Les couleurs et les matériaux

Le projet doit comporter une étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant.

Lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise en œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.

Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale, doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.

4 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, c de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

5 – Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage ou de tout autre élément aéré, léger, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 m de haut, une haie vive pourra éventuellement doubler le tout.

  Soit d'un haie vive.

  A l'intérieur de la zone inondable, les clôtures auront leurs fondations arasées au niveau du sol et permettront l'écoulement des eaux.

6 - Installations diverses :

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

7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Tout projet d'enseignes et de pré-enseignes doit être soumis à autorisation.

ARTICLE 12 - A - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Il est exigé deux places de stationnement par logement.
Pour les activités recevant des personnes extérieures à l'exploitation, des places de stationnement supplémentaires pourront être exigées sur l'unité foncière.

ARTICLE 13 - A - ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

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 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

2.3. Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre du code de l'urbanisme et identifiés dans le document graphique

Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes
- pour éviter les risques sanitaires
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité

Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 - A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ZONE N



ARTICLE 1 - N - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles qui ne sont pas prévues à l'article 2 ci-après.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1 - **En sous-secteur Nh,** les extensions des bâtiments existants et créations d'annexes liées à ces bâtiments sont autorisées sous réserve d'être limitées :
. pour les extensions, à 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement) avec une surface maximale de 80 m² de surface de plancher supplémentaire,
. pour la création d'annexes isolées, à 40 m² de surface de plancher.
Les changements de destination à l'usage d'habitation sont autorisés.

2 - **En sous-secteur Nd :** toute construction interdite.

3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L123.1.5.7° repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

4 - Toutes les constructions autorisées sous conditions au document CIZI affiné en 2007 (voir annexe 5d).

5 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - N - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des 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 voient comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

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

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

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

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

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

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

2.2. Voies privées

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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 4 - N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement *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

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE 5 - N - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques.

4 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE 7 - N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale è la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite.

3 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 8 mètres. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 9 - N - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.

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

A l'intérieur de la zone inondable, les extensions mesurées des constructions existantes pourront se faire dans la limite d'une augmentation au sol n'excédant pas 20% par rapport à l'emprise de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE 10 - N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition : le niveau de base :

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère.

2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7,30 m.

3 - La hauteur maximale des constructions autres qu'habitation ne pourra excéder 10 m.

4 - Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :
- Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.
- Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...).

ARTICLE 11 - N - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs, …) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projet dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions, …) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, …).

2 - Façades et murs extérieurs

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

3 - Les couleurs et les matériaux

Le projet doit comporter une étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant.

Lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise en œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.

Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale, doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.

4 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, c de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

5 - Clôtures :

Les clôtures seront constituées soit, d'un grillage, ou de tout autre élément aéré, léger, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 m de haut, une haie vive pourra éventuellement doubler le tout soit, d'une haie vive.

A l'intérieur de la zone inondable, les clôtures auront leurs fondations arasées au niveau du sol et permettront l'écoulement des eaux.

6 - Installations diverses :

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

7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Tout projet d'enseignes et de pré-enseignes doit être soumis à autorisation.

ARTICLE 12 - N - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des chaussées et être adapté à la capacité d'accueil de l'occupation ou l'utilisation du sol autorisée à l'article 1.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules pourra être assuré dans le voisinage de l'unité foncière.

Les stationnements des véhicules situés dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées au document CIZI affiné en 2007 (voir annexe 5d).

ARTICLE 13 - N - ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage

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 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 - N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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