

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

Plan Local d'Urbanisme

Révision 3 du POS en PLU
approuvée par DCC du 11.04.2013

1ère Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 29/09/2015

4 - Pièces réglementaires

4.1. Règlement écrit

St ALBAN

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole

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

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-ALBAN.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

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

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

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

② **Les périmètres relatifs aux risques et nuisances**

- **Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Hers-Mort Aval** :
  Toutes les constructions et installations autorisées sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention du risque inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 Novembre 2007. Ce document constitue une servitude d'utilité publique opposable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est annexé au PLU.

- **Les dispositions du PPR Sécheresse :**
  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 Août 2005. Ce document constitue une servitude d'utilité publique opposable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. L'ensemble du dossier est joint en annexe du présent PLU.

- **Le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié au dépôt de gaz combustibles liquéfiés exploité par la Société TOTAL GAZ a été** prescrit et est en cours d'élaboration. Les cartes des aléas des effets thermiques et des effets de surpression sont annexées au PLU.

③ **Les servitudes d'utilité publique**
Elles sont mentionnées en annexe du PLU et reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique de Décembre 2011.

④ **En application de l'article L-123-1-13** modifié par la loi portant engagement national pour l'environnement, une place de stationnement maximum est exigible par logement, quand il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

⑤ **Les périmètres visés à l'article R123-13, et sont notamment annexés :**

- Les périmètres des Z.A.C. du Terroir 1et du Terroir 2 créées respectivement par Arrêté Préfectoral du 9-10-1974 et par D.C.M du 14-06-89.

- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lequel les prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L-571-10 du Code de l'Environnement. L'Arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute Garonne et son périmètre d'application sont annexés au présent PLU.

- La délibération du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération toulousaine créant le périmètre d'étude du Projet de TCSP « RD 820 Nord » est annexée au PLU.

- L'arrêté préfectoral créant les zones de surveillance et de lutte contre les termites.

- Les cartes d'aléas du Plan de Prévention du risque technologique « Total Gaz » en cours d'élaboration.

⑥ **Le règlement local de publicité** des communes de Fenouillet et St Alban recueilli en Préfecture de Haute Garonne est annexé au PLU.

⑦ **Accessibilité Personnes Handicapées :** Conformément au code de la construction et de l'habitat, les constructions neuves devront satisfaire aux règles prévues par la loi du 11 Février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (J0 du 12 février 2005). Les aménagements de voiries et d'espaces publics devront se conformer au décret du 1 décembre 2006 relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones naturelles et forestières et en zones agricoles.

3.1. Les ZONES URBAINES (U) qui correspondent au territoire déjà urbanisé de la commune, ou à des terrains libres où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- la **zone UA** d'accueil d'habitat ancien et mixte en centre-ville et son sous-secteur UAa pouvant accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente ;
- la **zone UB,** d'accueil mixte à dominante habitat récent plus ou moins dense, son sous-secteur UBa pouvant accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente et un secteur UBb bénéficiant d'une constructibilité majorée afin de produire du logement social ;
- la **zone UC**, constituée par de l'habitat individuel de relative faible densité ;
- la **zone UE** d'accueil des activités économiques ;
- la **zone UP** à vocation d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la vie communale et intercommunale.

3.2. Les ZONES À URBANISER (AU) qui correspondent aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- la **zone AU**, dite du « stade », ouverte à l'urbanisation à court terme ;
- la **zone AU0** autour de la RD820, fermée à l'urbanisation, et dont l'aménagement est programmé sur le long terme ;

3.3. La ZONE AGRICOLE qui correspondent à des territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- la **zone A**

3.4. Les ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) qui correspondent à des territoires équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique ou pour les loisirs ainsi que pour leur caractère d'espaces naturels soumis à des risques inondation.

- la **zone N** des bords de l'Hers ;
- le **sous-secteur NL** à vocation de loisir ;
- le **sous-secteur NH** qui correspond aux habitations existantes, identifiées par le PPRI en zone non bâtie d'aléa de faible à moyenne importance, et dont l'extension est limitée ;

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte également :

3.5. Des 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.

3.6. Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiment d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

3.7. Des servitudes de mixité sociale au titre des articles L. 123.2b L.123-1-5-II 4° du code de l'urbanisme.

- **au titre de de l'article L.123-2 b** du code de l'urbanisme, trois secteurs pour la réalisation de programmes consacrés à 100% à du logement social sont inscrits dans les **zones UAa et UC**,

- **au titre de l'article** L.123-1-5-II 4°sur les zones **UA**, **UB**, **UC**, pour la réalisation de programme avec un minimum de 35% de logements locatifs sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 500m2 de surface de plancher et sur **la zone AU** , pour la réalisation d'un programme d'un minimum de 35% de logements locatifs sociaux.

3.8. Le périmètre de l'orientation d'aménagement du « Stade ».

3.9. Le périmètre de l'orientation d'aménagement de « Tucol ».

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

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

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

3 – Construction détruites ou démolies depuis moins de dix ans.
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

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

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

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

6 - Stationnement des deux roues :

6.1 - Les obligations en matière de réalisation de stationnement pour les deux-roues sont applicables en terme de « seuil plancher ».

6.2 - Le nombre d'emplacements de stationnement est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins particuliers et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

6.3 - Pour les constructions à usage d'habitation :
Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 4 % de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

6.4 - Pour les constructions à usage de bureaux :
Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 6 % de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

6.5 - Pour les constructions à usage hôtelier, industriel, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif :
Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 2 % de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

6.6 - Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de surface de plancher :
Pour 10 places de stationnement automobile exigées, 1 surface supplémentaire équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des deux-roues. Ces emplacements seront couverts, ils pourront être regroupés et seront clairement identifiés. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA

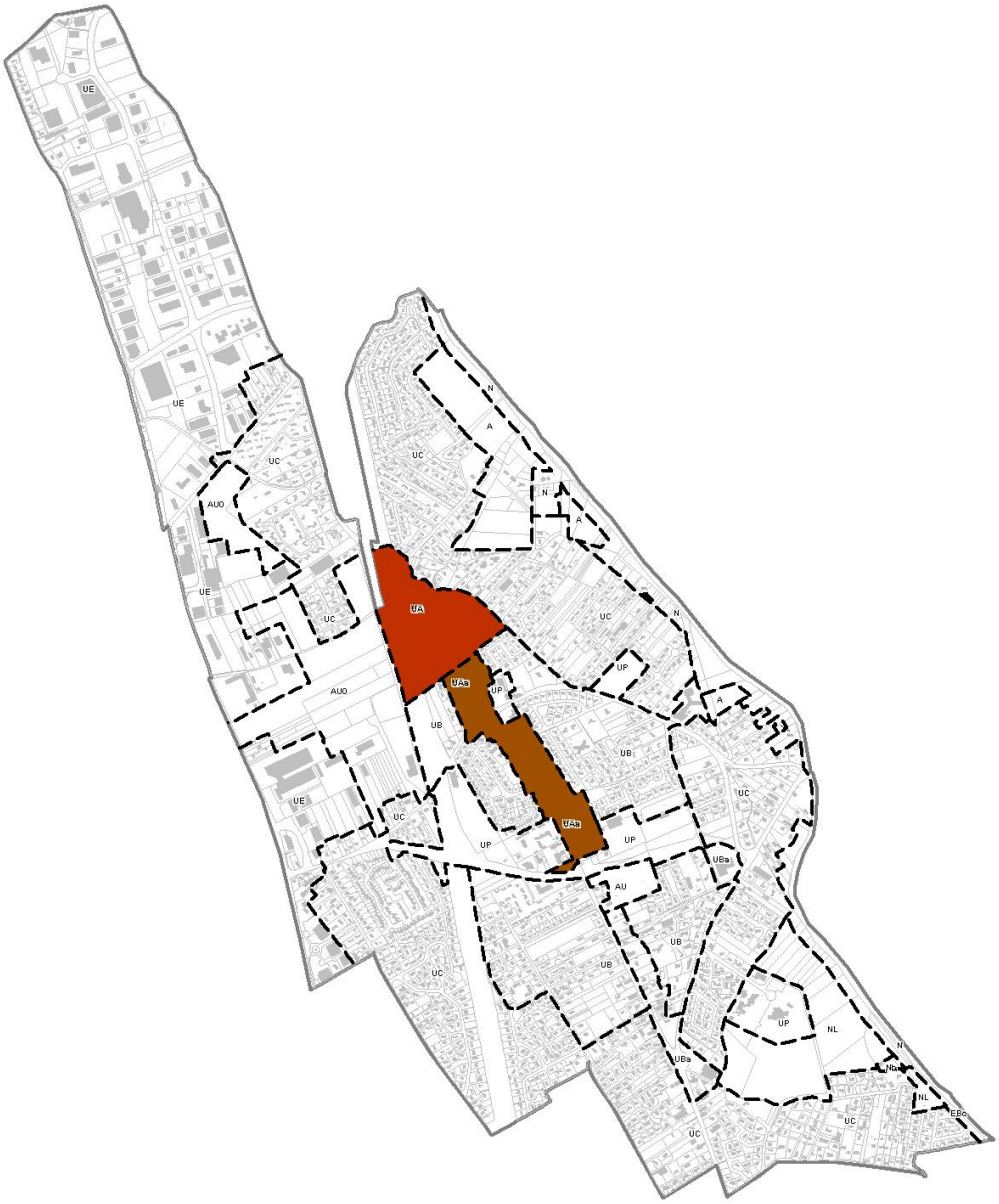
UB

UC

UE

UP

ZONE UA ET SECTEUR UAa



ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et les installations classés qui y sont liées.

2 - Excepté dans le secteur UAa, les constructions destinées aux commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m².

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

4 - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.

5 - L'ouverture de carrières et gravières.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Au titre de l'article L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de 35% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement.

2 - Au titre de la servitude L123-2b du code de l'urbanisme, un secteur situé rue de Fenouillet, repéré sur le règlement graphique comme servitude de mixité sociale (SMS) **n°1**, et conformément à la légende, doit consacrer 100% des constructions autorisées à du logement et 100% de ce logement, à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement.

3 - Dans le secteur UAa, les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² et sous réserves qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et les lieux avoisinants, et qu'ils ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

4 - Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et les lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

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

6 - Les constructions, installations et occupations du sol nécessaires à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien de l'autoroute.

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

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1.4 L'accès d'une parcelle ou d'une opération d'ensemble doit être unique sur la RD4.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

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

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

- **En cas d'impasse**, 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.

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1. Eaux usées

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

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.

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3.2. Eaux pluviales

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

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. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de :

- Autoroute A 62 : - 50 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40 m de l'axe pour les autres constructions.
  - 10 m de l'emprise pour les annexes aux constructions à usage d'habitation

- RD 914 : - 35 mètres de l'axe pour toutes les constructions

- RD 14a, section située à l'ouest de la RD4 : 15 mètres de l'emprise

2 - Sur la RD 4, toute construction nouvelle doit être implantée, soit à l'alignement, soit à une distance de 5 mètres minimum de l'emprise publique.

3 - Toute construction devra être implantée avec un recul de 4 mètres de l'emprise de toute autre voie publique ou privée existante ou à créer.

4 - Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, au cas par cas, pour permettre soit une adaptation au parcellaire existant, soit la création d'espaces publics, soit la création de bâtiment avec ailes de retour soit pour des raisons de sécurité.

5 - L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

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

7 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

1 - Toute construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative latérale. Sur l'autre limite, elle devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Toutefois, les annexes pourront s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, la longueur totale cumulée de l'annexe ne doit pas dépasser 10 mètres par limite séparative et une hauteur maximale de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère.

3 - Des implantations différentes sont possibles au vu du plan masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain.

4 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 1,50 mètre par rapport à toutes les limites séparatives.

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

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

Sans objet

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Façades :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. La typologie de maisons de village doit être préservée et les surélévations des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades mitoyennes.
Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Les bardages métalliques sont interdits.
Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

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

L'utilisation de couleurs vives est interdite.
Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade

2 - Toitures :

La pente des toitures ne devra excéder 35%.

Les chiens assis sont interdits.

3 - Clôtures :

Les clôtures, si elles se créent ou si elles sont modifiées auront une hauteur maximum de 2 mètres.

3.1. Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées :
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- en bordure de voies départementales ou nationales, les murs plein d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections, avec une hauteur maximale de 1,20 mètre.

3.2. Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :
- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- soit par un grillage de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive.

4 - Abri de jardin :

Seront admis les abris de jardin, en bois vernis ou en maçonnerie enduite d'une teinte identique au bâtiment d'habitation existant.

5 - Enseignes et Publicité

Elles devront respecter le règlement inséré en annexe du présent PLU.

Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, loi 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation ; ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

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

2 - Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

3 - Pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat :
Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.

4 - Pour les constructions à usage hôtelier :
Il est exigé au moins une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

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

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

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - plantations existantes :

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

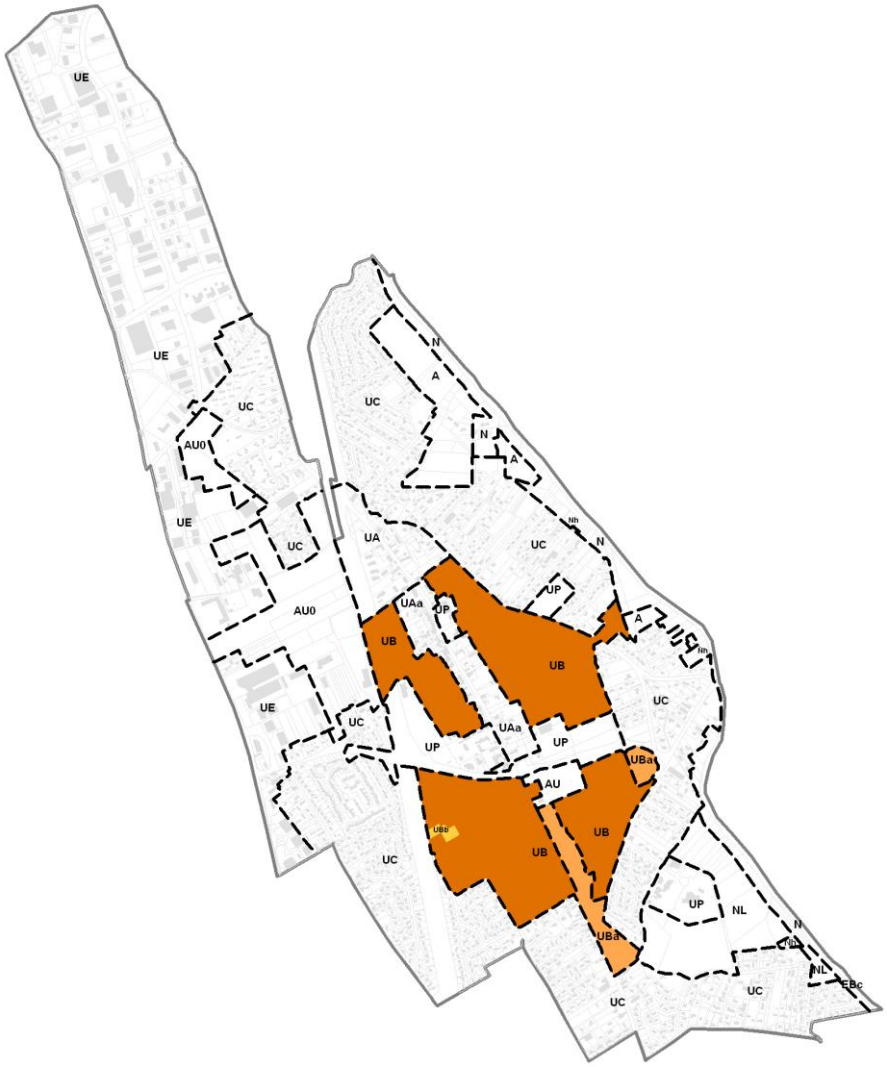
2.1. Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné. Ces espaces seront plantés de, au moins, 1 arbre pour 50 m² d'espaces verts créés.

2.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements de stationnement. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet

ZONE UB ET SECTEURS UBa et UBb



ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits (es) :

1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et les installations classés qui y sont liées

2 - Excepté dans le secteur UBa, les constructions destinées aux commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m².

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

4 - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.

5 - L'ouverture de carrières et gravières.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Au titre de l'article L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de 35% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement.

2 - Dans le secteur UBa, les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² et sous réserves qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et les lieux avoisinants et qu'ils ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3 - Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement du « Stade » figurant au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol seront autorisées sous condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur du « Stade » jointe au présent PLU.

4 - Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et les lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

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

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

7 - Les constructions, installations et occupations du sol nécessaires à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien de l'autoroute.

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

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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

1.4 Dans la mesure du possible, l'accès au terrain devra s'effectuer par une autre voie que la RD 4.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

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

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

- **En cas d'impasse**, 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.

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

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

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

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.

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

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. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet

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

1 - Toute construction doit être implantée avec un recul minimum :

- Autoroute A.62 : 50 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
  40 mètres pour les constructions à usage d'activités.
  Annexes aux constructions de logements : 10 m de l'emprise

- RD 914 : 35 mètres de l'axe pour toutes les constructions

- RD 14a, section située à l'ouest de la RD4 : 15 mètres de l'emprise

- de 5 mètres de l'emprise de toute voie publique ou privée existante ou projetée.

2 - Les locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, containers collectifs dédiés aux poubelles…) pourront être implantés en limite du domaine public.

3 - Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants et déjà implantés à une distance inférieure à celle prévue par les règles énoncées ci-dessus, l'extension ou la surélévation pourra être autorisée avec une implantation identique à l'existant.

4 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

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

1 - 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 et jamais inférieure à 3 mètres.

1.1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres : elle peut être édifiée sur une limite séparative aboutissant aux voies.

1.2. Les annexes pourront s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, la longueur totale cumulée de l'annexe ne doit pas dépasser 10 mètres par limite séparative et une hauteur maximale de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère.

2 - Lorsqu'une construction est déjà implantée sur limite séparative ou en fond voisin, une construction projetée peut être édifiée sur ladite limite séparative ou sur fond voisin.

3 - Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants et déjà implantés à une distance inférieure à celle prévue par les règles énoncées ci-dessus, l'extension ou la surélévation pourra être autorisée avec une implantation identique à l'existant.

4 - Aux abords du cimetière : les habitations devront être implantées à une distance minimum de 35 mètres des limites séparatives.

5 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 1,50 mètre par rapport à toutes les limites séparatives.

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

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

Sans objet

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol totale des bâtiments existants et projetés ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, hors emprise piscine non couverte.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

1 - En UB et UBa, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder **9** mètres sur sablière.

2 - En UBb, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder **12** mètres sur sablière.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Façades :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade (bardage bois, zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à la construction existante et à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ton pierre ou blanc cassé ou toute teinte assimilée à ces dernières
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre déclinant des tons de gris et assimilé si justifiées par une architecture contemporaine.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

2 - Toitures :

La pente des toitures ne devra excéder 35%.
Les chiens assis sont interdits.

3 - Clôtures :

Les clôtures doivent être conformes aux prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation de l'Hers annexé au présent PLU.

Les clôtures, si elles se créent ou si elles sont modifiées auront une hauteur maximale de 2 mètres.

3.1. Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées :
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- en bordure de voies départementales ou nationales, les murs plein d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections, avec une hauteur maximale de clôtures 1,20 mètres.

3.2. Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :
- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange;
- soit par un grillage de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive d'arbustes en mélange.

4 - Abri de jardin :

Seront admis les abris de jardin, en bois vernis ou en maçonnerie enduite d'une teinte identique au bâtiment d'habitation existant.

5 - Enseignes et Publicité

Elles devront respecter le règlement inséré en annexe du présent PLU.

Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, loi 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation ; ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

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

2 - Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

3 - Pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat :
Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.

4 - Pour les constructions à usage hôtelier :
Il est exigé au moins une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

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

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

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

ARTICLE UB 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

2.1. Les aménagements des espaces verts devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur du « Stade » insérée dans le présent PLU.

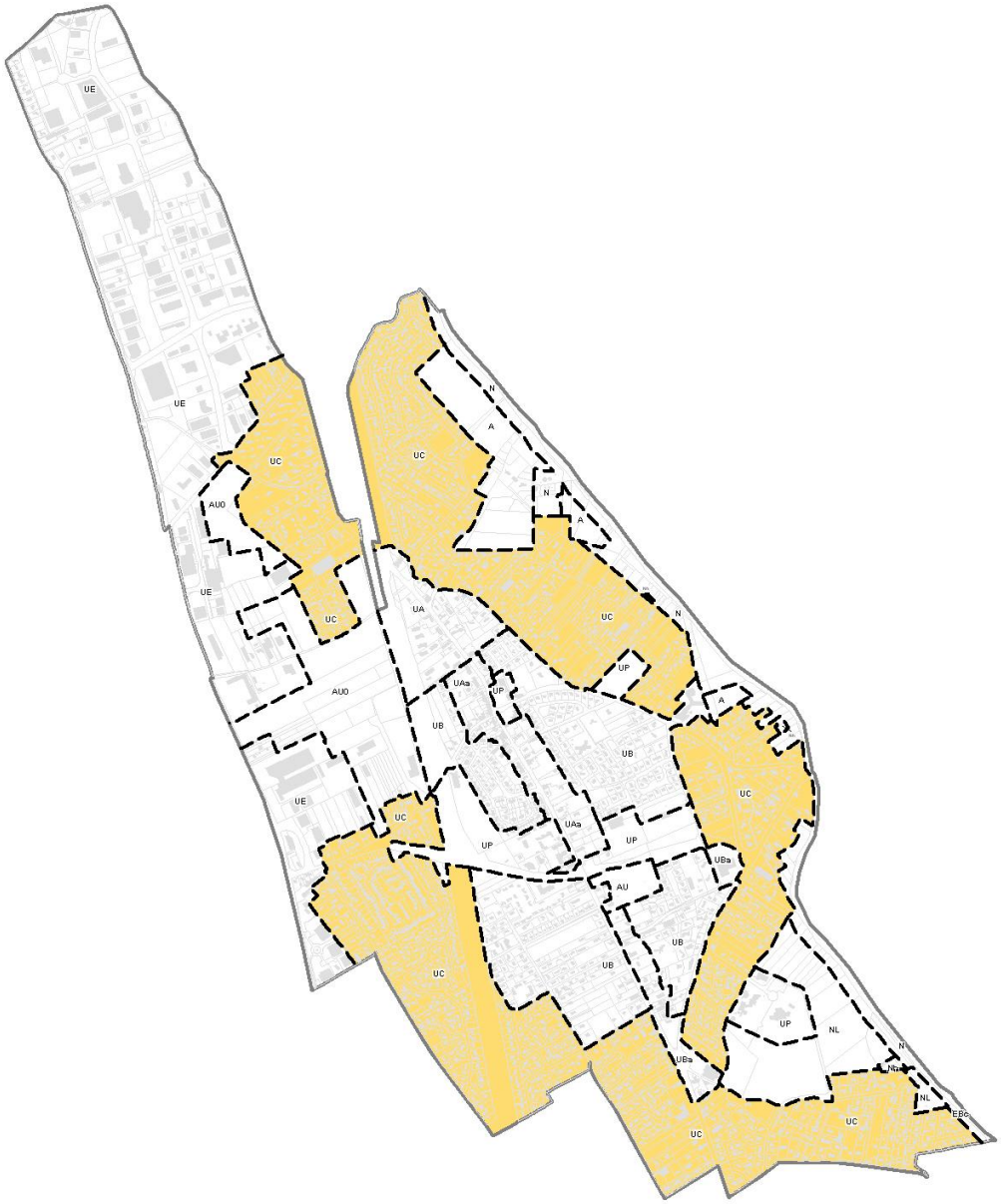
2.2. Sur chaque unité foncière, 25 % au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné. Ces espaces seront plantés de, au moins, 1 arbre pour 50 m² d'espaces verts créés.

2.3. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements de stationnement. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

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

Sans objet

ZONE UC



ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et les installations classés qui y sont liées.

2 - Les constructions destinées aux commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m².

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

4 - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.

5 - L'ouverture de carrières et gravières.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Au titre de l'article L 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de 35% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement.

2 - Au titre de la servitude L123-2b du code de l'urbanisme, les deux secteurs Rue Raude Lauzette (SMS3) et impasse des Amandiers (SMS2), localisés sur le règlement graphique et conformément à la légende doivent consacrer 100% des constructions autorisées à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement.

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

4 - Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et les lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

5 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 50 mètres de l'axe de l'Hers et à 4 mètres par rapport à la berge des autres cours d'eau et fossés mères.

6 - Les constructions, installations et occupations du sol nécessaires à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien de l'autoroute.

7 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Hers Mort Aval, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

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

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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

1.4. Les accès d'une parcelle ou d'une opération d'ensemble doit être unique sur les voies départementales.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

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

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

- **En cas d'impasse**, 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.

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

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

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

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.

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

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. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PRIVÉES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée avec recul minimum :

- Autoroute A62 : - 50 mètres de l'axe pour l'habitat.
  - 40 mètres pour les activités.
  - 10 m de l'emprise pour les annexes aux constructions des habitations
- RD 914 : - 35 mètres de l'axe pour toutes les constructions

- RD 14a, section située à l'ouest de la RD4 : 15 mètres de l'emprise

- Autres voies publiques ou privées : 5 mètres de la limite d'emprise

2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles :

- dans les lotissements ou ensembles d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles,
- dans le cas d'aménagement ou de restauration de bâtiments existants.

3 - Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants et déjà implantés à une distance inférieure à celle prévue par les règles énoncées ci-dessus, l'extension ou la surélévation pourra être autorisée avec une implantation identique à l'existant.

4 - Les locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, containers collectifs dédiés aux poubelles…) pourront être implantés en limite du domaine public, sous réserve qu'ils soient intégrés dans une clôture maçonnée

5 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - 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 et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les annexes pourront s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, la longueur totale cumulée de l'annexe ne doit pas dépasser 10 mètres par limite séparative et une hauteur et une hauteur maximale de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère.

2 - Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants et déjà implantés à une distance inférieure à celle prévue par les règles énoncées ci-dessus, l'extension ou la surélévation pourra être autorisée avec une implantation identique à l'existant.

3 - Les piscines non couvertes devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

4 - Aux abords du cimetière : les habitations devront être implantées à une distance minimum de 35 mètres des limites séparatives.

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

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments existants et projetés ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :
La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Façades :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Les matériaux d'architecture contemporaine en façade (bardage bois, zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à la construction existante et à l'environnement.
Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ton pierre ou blanc cassé ou toute teinte assimilée à ces dernières
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre déclinant des tons de gris et assimilé si justifiées par une architecture contemporaine.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.
Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

2 - Toitures :

La pente des toitures ne devra excéder 35%.
Les chiens assis sont interdits.

3 - Clôtures :

Les clôtures doivent être conformes aux prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation de l'Hers annexé au présent PLU.

3.1. Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées :
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- en bordure de voies départementales ou nationales, les murs plein d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections, avec une hauteur maximale de clôtures 1,20 mètres.

3.2. Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :
- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange,
- soit par un grillage de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive d'arbustes en mélange.

4 - Abri de jardin :

Seront admis les abris de jardin, en bois vernis ou en maçonnerie enduite d'une teinte identique au bâtiment d'habitation existant.

5 - Enseignes et Publicité

Elles devront respecter le règlement inséré en annexe du présent PLU.

Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, loi 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation ; ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.
Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

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

2 - Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

3 - Pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat :
Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.

4 - Pour les constructions à usage hôtelier :
Il est exigé au moins une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

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

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

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

ARTICLE UC 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - plantations existantes :

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

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.
Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

2 - Espaces libres, plantations, espaces verts à créer :

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

2.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements de stationnement. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

3 - Plantation d'arbres d'alignement le long des voies de circulation :

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres devront être plantées d'un minimum de 7 arbres par hectomètre de voie.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet

ZONE UE



ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UE et UE1, sont interdits (es) :

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

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

3 - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.

4 - L'ouverture de carrières et gravières.

5 - Les constructions à usage agricole.

Dans le secteur UE1, sont interdits (es) les nouvelles constructions et utilisations du sol ainsi que les changements de destination à destination :
- d'industrie
- d'artisanat.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Sont autorisés les extensions et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 20 m² de surface de plancher et sous réserve qu'elles ne créent pas de logement nouveau.

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

3 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des installations ou des services généraux et qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments autres qu'habitation.

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

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

6 - 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.

7 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

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

1.4. Sauf accord de la maîtrise d'ouvrage, pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RD 820.

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

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

- **En cas d'impasse**, 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.

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

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

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

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.

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

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. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée avec recul minimum de :

- RD 820 : 15 mètres de la limite d'emprise
- RD 14a : 10 m de l'emprise
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées communes qu'elles soient existantes ou projetées.

2 - Les locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, containers collectifs dédiés aux poubelles…) pourront être implantés en limite du domaine public.

3 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

ARTICLE UE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - 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.

2 - Les constructions à usage d'activités devront être implantées à une distance minimum de 20 mètres des limites séparatives de la zone UC.

3 - Les locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, containers collectifs dédiés aux poubelles…) pourront être implantés sur la limite séparative.

4 - Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants et déjà implantés à une distance inférieure à celle prévue par les règles énoncées ci-dessus, l'extension ou la surélévation pourra être autorisée avec une implantation identique à l'existant.

5 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

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

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

Sans objet

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :
La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

1 - Aménagement et extension des constructions à usage d'habitation existantes :

La hauteur des constructions à usage d'habitat ne pourra excéder 7 mètres.

2 - Autres constructions :

La hauteur maximale des autres constructions ne pourra excéder.21 mètres.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.
- Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

1 - Façades :

On privilégiera un traitement homogène des façades. Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions
.
Pour l'enveloppe et les façades, on privilégiera des couleurs et matériaux sobres, conférant une image moderne. Il faudra limiter le nombre de matériaux et éviter l'usage de matériaux contrastants en terme de couleurs et de textures pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.

Pour les façades en maçonnerie, de briques creuses ou d'agglomérés, elles devront être obligatoirement enduites, en finition lisse.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façades (bardages, métal appareillage de brique, béton, façade en verre…) afin d'assurer le calepinage et la sobriété des teintes du matériau favorisant une qualité esthétique de la façade tout en limitant l'entretien des façades.

2 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuses possible.
Les lieux de stockage et de dépôt temporaire des déchets d'activité devront être intégrés dans une trame végétale paysagée.

3 - Toitures :
La pente des toitures ne devra excéder 35%.en cas de toiture traditionnelle en tuile. Les chiens assis sont interdits.
Tous les types de toiture (toit terrasse, bac acier..) sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées.
Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'environnement.
Les ouvrages en toiture et tous locaux techniques des constructions ou installations, doivent être traités avec un soin particulier, de manière à permettre leur intégration à l'architecture du bâtiment.

4 - Clôtures :

Les clôtures si elles se créent ou si elles sont modifiées ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.

4.1. Les clôtures sur voies publiques doivent être constituées :
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublées d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- en bordure des voies départementales, les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections, avec une hauteur maximale de clôtures de 1,20 mètre.

4.2. Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :
- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublées d'une haie vive d'arbustes en mélange,
- soit par un grillage de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive d'arbuste en mélange.

4.3. Les clôtures seront construites à 0,80 cm en retrait de l'alignement des emprises publiques matérialisées par la bordurette de trottoir. Une haie sera plantée entre la bordurette et la clôture (existante ou non) avec des essences telles que thuyas ou lauriers-palmes ou fusains.

~~5~~ - Butte de protection :

En limite des zones d'habitat, une butte de terre végétalisée d'une hauteur de 2,50 mètres devra être réalisée afin de protéger les habitations de toutes nuisances sonores et visuelles liées aux activités industrielles et artisanales.

6 - Enseignes et Publicité :

Elles devront respecter le règlement inséré en annexe du présent PLU.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2 : au minimum 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage hôtelier : au minimum 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureau : au minimum 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

- au minimum 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

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

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.
Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

2.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments devront être engazonnés et plantés.

2.2. La surface des espaces verts plantés d'arbres de hautes tiges devra être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

2.3. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement .L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquencée par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage.
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation par des haies arbustives, des bosquets, des pergolas paysagées…tout dispositif pouvant contribuer à renforcer l'aspect paysager. Les sols des aires de stationnement seront perméables.

2.4. Sur chaque unité foncière privative, des plantations d'arbres de haute tige sont obligatoires à raison d'un arbre par 80m² non bâti.

2.5. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

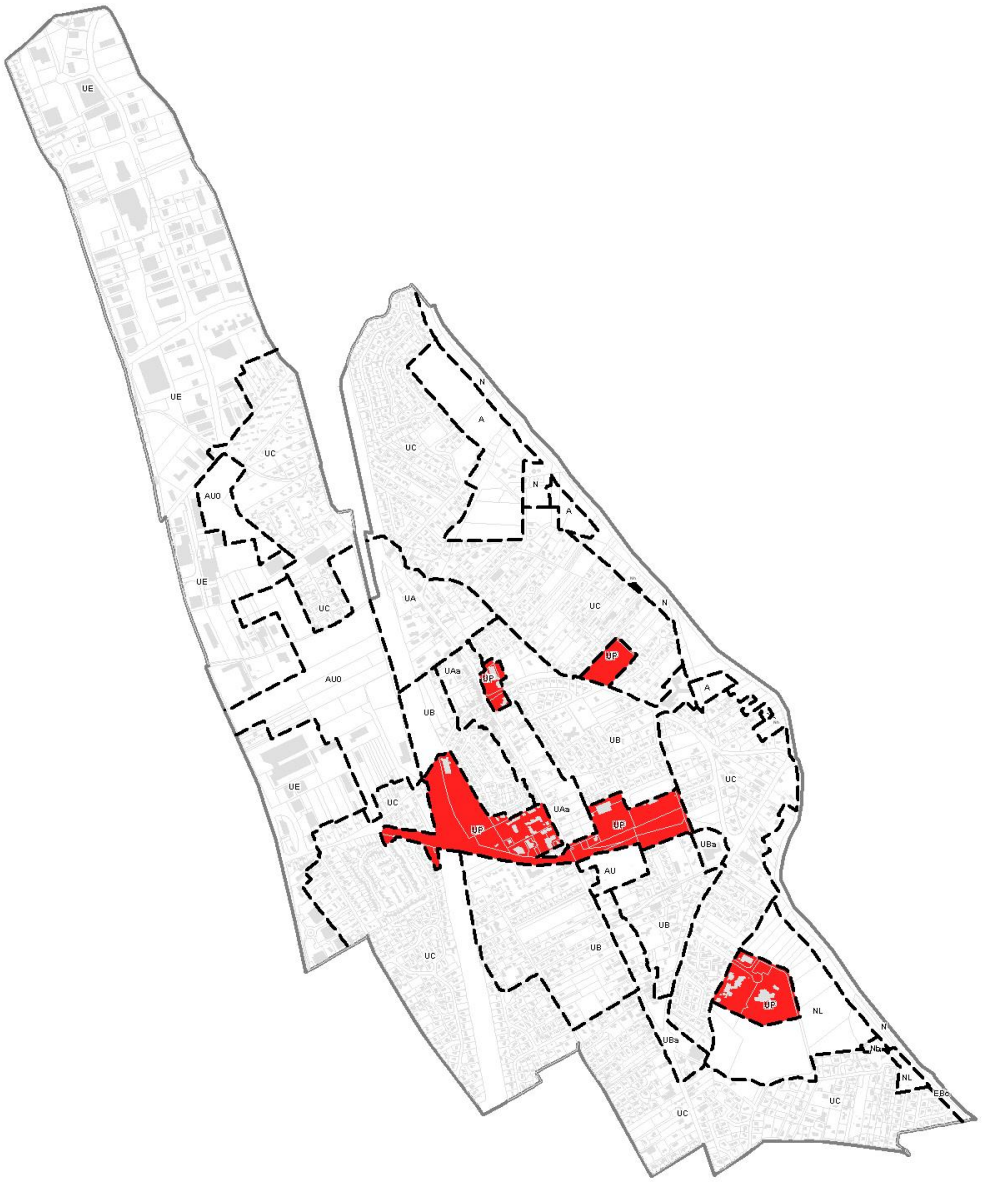
2.6. Les aménagements limitant les écoulements des eaux pluviales (bassin de rétention, fossés, …) pourront participer au traitement paysager des terrains aménagés.

2.7. Les limites séparatives avec les zones ou secteurs d'habitat devront être végétalisées par une haie vive pluristratifiée (buissons, arbustes, arbres de haute tige d'essence locale).

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

Sans objet

ZONE UP



ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui y sont liés et les constructions autorisées sous conditions à l'article UP2.

ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

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

3 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées par le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Hers-Mort Aval annexé au présent PLU.

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

5 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 50 mètres par rapport à l'axe de l'Hers et à 8 mètres des autres des cours d'eau et fossés mères.

ARTICLE UP 3 : ACCES ET VOIRIE

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

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

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

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

- **En cas d'impasse**, 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.

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

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

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

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.

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

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. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UP 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée avec recul minimum :

- RD 914 : - 35 mètres de l'axe pour l'habitat,
  - 25 mètres de l'axe pour les activités.

- RD 14a, section située à l'ouest de la RD4 : 15 mètres de l'emprise

- Autres voies publiques ou privées : 4 m de la limite d'emprise

2 - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

ARTICLE UP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 m.

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

ARTICLE UP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Toitures :

La pente des toitures ne devra excéder 35%.
Les toitures terrasses sont autorisées.
Les chiens assis sont interdits.

2 - Clôtures :

Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de l'Hers Mort Aval annexé au présent PLU.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel, doublé d'une haie vive composée d'arbustes en mélange.
La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m.

ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de la protection civile, de la défense incendie et de ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante de l'Hers.

Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2 (logement de fonction) **:** au minimum 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

2 - Services publics ou d'intérêt collectif : des places de stationnements seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

3 - Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

4 - Stationnement des deux roues

Les aires de stationnement pour les vélos devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UP 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé, sur le site, par un sujet de haute tige équivalent.
Des plantations d'arbres de haute tige devront accompagnés toute construction à usage d'habitation à raison d'un arbre par tranche de 60 m² de surface de plancher.

2 - Espaces libres, plantations :

Les arbres de haute tige devront être conservés ou remplacés.

Les aires de stationnement publiques ou privées devront comporter un arbre de haute tige par 2 emplacements : ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

ARTICLE UP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE,

OUVERTE À L'URBANISATION

AU

FERMEE À L'URBANISATION

AU0

ZONE AU



ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

2- Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisirs.

3 - Le stationnement de caravanes isolées.

4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

5 - Les dépôts couverts ou non, de quelque nature qu'ils soient.

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

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

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables à leur fonctionnement (accès, voirie et réseau divers), conformément aux articles AU 3 et AU 4 ci-après et sous réserves :
- qu'elles portent sur la totalité de la zone AU,
- qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU,
- qu'elles affectent au minimum 35% de la surface de plancher du programme à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et qui propose la variété des formes de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS).

2 - Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et les lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3- 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.

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

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

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1.4 Les accès sur chacune des départementales, RD4 et RD 914, doivent être uniques. L'accès à l'opération d'ensemble est interdit depuis l'intersection entre les départementales RD 4 et RD 914.

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

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

- **En cas d'impasse**, 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.

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

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

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

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.

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

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. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée avec recul minimum :

- R.D 914 : 35 mètres de l'emprise
- Autres voies publiques ou privées : 5 m de la limite de l'emprise

2 - Les locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public

Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et voies privées.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les annexes pourront s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, la longueur totale cumulée de l'annexe ne doit pas dépasser 10 mètres par limite séparative et une hauteur et une hauteur maximale de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère

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

3 - Les piscines non couvertes devront respecter une marge de recul d'au moins 1,50 mètre par rapport à toutes les limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de la zone AU.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :
La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne pourra excéder 9 mètres et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement du « Stade » annexée au présent PLU.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Les matériaux d'architecture contemporaine en façade (bardage bois, zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à la construction existante et à l'environnement.
Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ton pierre ou blanc cassé ou toute teinte assimilée à ces dernières
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre déclinant des tons de gris et assimilé si justifiées par une architecture contemporaine.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.
Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

2 - Toitures :

La pente des toitures ne devra excéder 35%.

Les chiens assis sont interdits.

3 - Clôtures :

Les clôtures, si elles sont créées ou si elles sont modifiées auront une hauteur maximale de 2 m.

3.1. Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- en bordure de voies départementales ou nationales, sont autorisés les murs d'une hauteur maximale de 2 mètres.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections, avec une hauteur maximale de 1,20 mètre.

3.2. Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur inférieure à 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grille, grillage, lisses de bois qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange,
- soit par un grillage de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive d'arbustes en mélange.

4 - Abri de jardin :

Seront admis les abris de jardin, en bois vernis ou en maçonnerie enduite d'une teinte identique au bâtiment d'habitation existant, et sous réserve du respect de l'environnement.

5 - Enseignes et Publicité :

Elles devront respecter le règlement inséré en annexe du présent PLU.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

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

2 - Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

3 - Pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat :
Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.

4 - Pour les constructions à usage hôtelier :
Il est exigé au moins une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

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

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

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

ARTICLE AU 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

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

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

2.1. La localisation et la typologie des espaces verts collectifs de la zone seront compatibles avec l'orientation d'aménagement du « Stade ». Ils devront occuper une superficie minimale de 30 % de la zone et comporter l'aménagement d'un espace collectif d'un seul tenant disposé le long de la RD 914.

2.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements de stationnement. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

2.3. Sur chaque unité foncière privative, des plantations d'arbres de haute tige sont obligatoires à raison d'un arbre par 80m² non bâti.

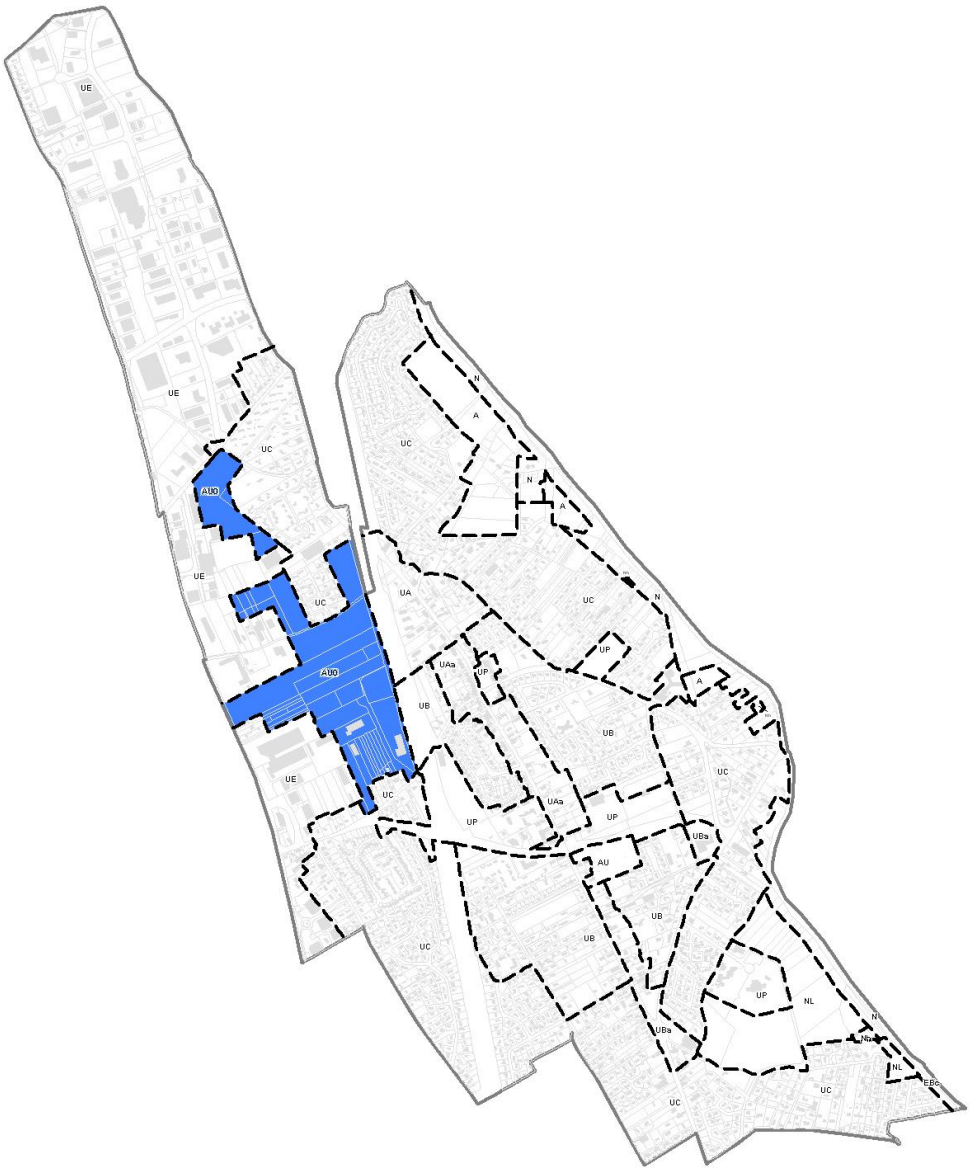
3 - Plantation d'arbres d'alignement le long des voies de circulation :

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 10 mètres devront être plantées d'un minimum de 7 arbres par hectomètre de voie.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ZONE AU0



ARTICLE AU0 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
Toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article AU02.

ARTICLE AU0 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau, sans changement d'affectation et à condition de ne pas excéder :

- 20 m² pour les constructions à usage d'habitation.
- 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité

ARTICLE AU0 3 : ACCES ET VOIRIE

NEANT

ARTICLE AU0 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

NEANT

ARTICLE AU0 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

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

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 au moins 80 centimètres de cette limite.

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

NEANT

ARTICLE AU0 9 : EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE AU0 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

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

NEANT

ARTICLE AU0 12 : STATIONNEMENT

NEANT

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

NEANT

ARTICLE AU0 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

TITRE IV

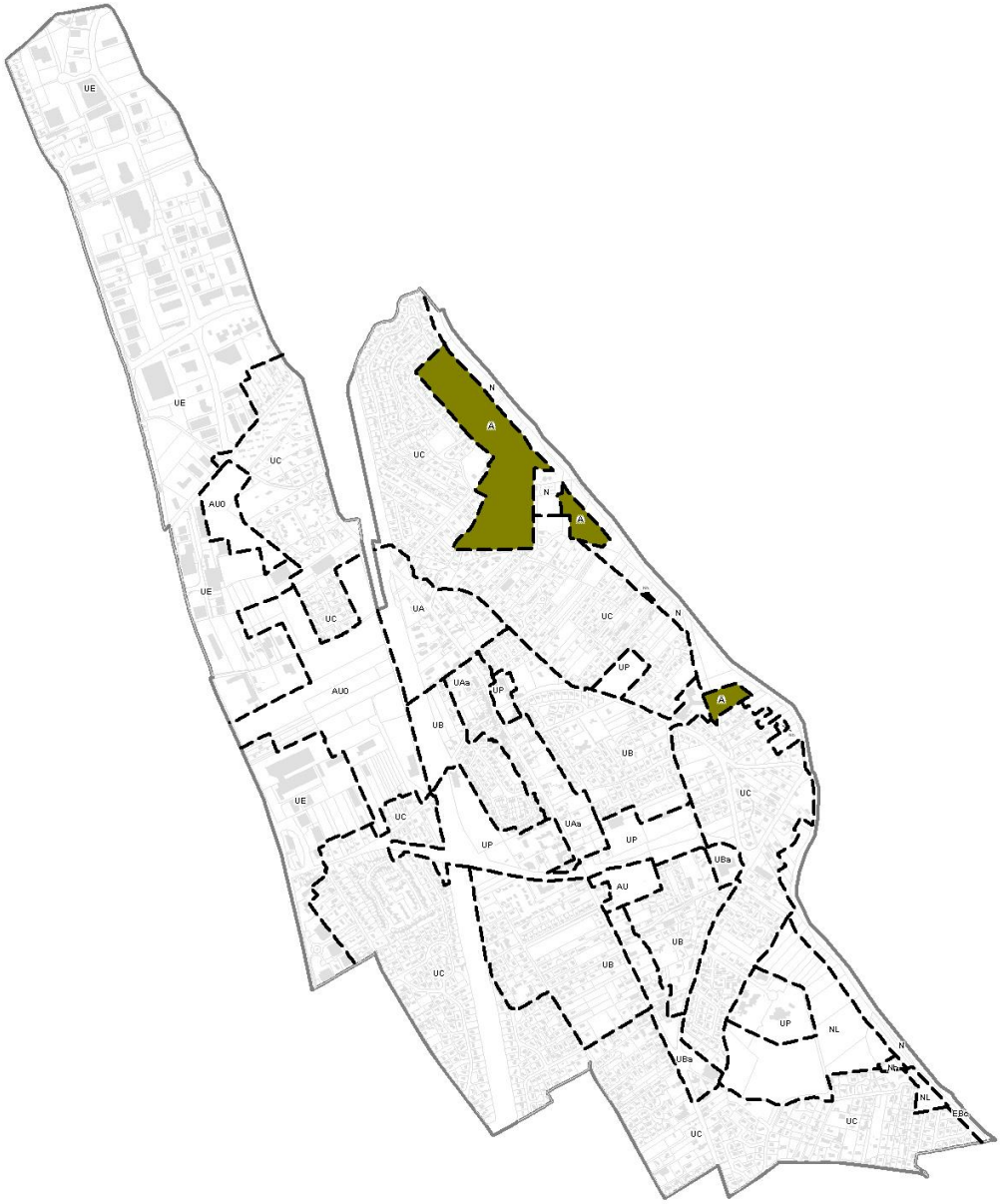
DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA

ZONE AGRICOLE

« A »

ZONE A



ARTICLE A 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous condition à l'article 2.

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

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou extensions, sous réserves que le nouveau bâtiment soit implanté en continuité immédiate d'un siège d'exploitation en activité et sans que la surface de plancher totale ne dépasse 200 m².

2 – Les bâtiments d'exploitation et les installations classées liées à l'activité agricole et compatibles avec les zones urbanisées proches.

3 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité agricole.

4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 50 mètres par rapport à l'axe de l'Hers et à 4 mètres des autres cours d'eau et fossés mères.

5 - Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Hers-Mort Aval énoncées et annexées au présent PLU

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

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

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

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

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

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.

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

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. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif devra disposer d'une superficie minimale compatible avec la mise en place d'un système conforme au règlement d'assainissement du Grand Toulouse.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres des voies publiques ou privées et des emprises publiques

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

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 mètres.
Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière, de l'acrotère ou à défaut au dernier plafond.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les bâtiments à usage agricole

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Bâtiment d'exploitation agricole
Les bâtiments d'exploitation agricole doivent s'inspirer dans la mesure du possible de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

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

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

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

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

3.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Toute imitation de matériaux (fausse pierre, moellons, faux bois…) est interdite.

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

3.4. Les enduits doivent être :

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

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

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

3.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

4 - Toitures

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

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

5 - Clôtures

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de l'Hers Mort Aval annexé au présent PLU.
Tout type de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage…) est interdit.
Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal et ne dépasseront pas 1.60 mètre de hauteur.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

1 - Habitations
Il est exigé un minimum d'une place et demi par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 40m² et deux places de stationnement par logement de surface de plancher supérieure à 40m². La valeur résultante sera arrondie à l'entier supérieur.

2 - Constructions nécessaires à l'activité agricole
Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

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

1 - Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

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

Sans objet.

TITRE V

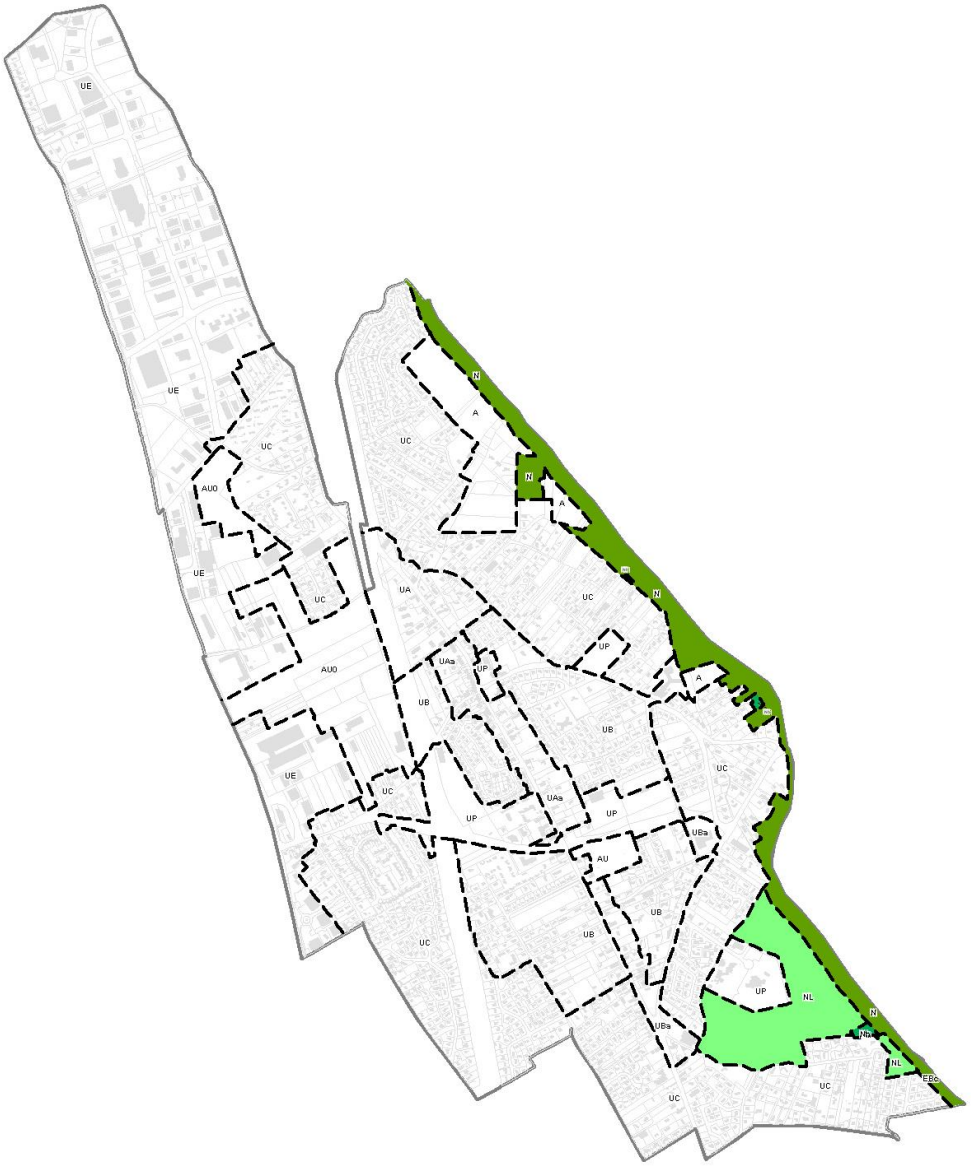
DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA

ZONE NATURELLE

« N »

ZONE N et secteurs Nh et NL



ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 50 mètres par rapport à l'axe de l'Hers et à 4 mètres des autres cours d'eau et fossés mères.
Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires des plans de prévention des risques naturels « inondation de l'Hers-Mort Aval » et « sècheresse », annexées au présent PLU.

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

En secteur Nh :

L'extension et l'aménagement de l'habitat existant sont autorisés, sous condition de limiter l'emprise au sol à 20 m².

En secteur NL :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être directement liés et indispensables au fonctionnement des activités de sport et de loisirs, dans la limite de 4 000 m² de surface de plancher sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

- L**es voies à double sens** doivent avoir :

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

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

- **Les voies en sens unique** doivent avoir :

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

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

- **En cas d'impasse**, 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.

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

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

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

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.

Les eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux artisanales...) doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

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. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif devra disposer d'une superficie minimale compatible avec la mise en place d'un système conforme au règlement d'assainissement du Grand Toulouse.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées qu'elles soient existantes ou futures.

2 - Toute construction nouvelle doit être implantée avec recul minimum de 40 mètres des installations de la station d'épuration.

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

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

1 - Dans les zones N et NL :
Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

2 - Dans la zone NH :
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 et jamais inférieure à 3 mètres.

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

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les zones N et NL :

Sans objet

Dans la zone NH :
L'emprise au sol totale des bâtiments existants et projetés ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :
La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

Dans les zones N et NH :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

Dans la zone NL :

Sans objet

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Toitures :

La pente des toitures ne devra excéder 35%.

Les chiens assis sont interdits.

2 - Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de l'Hers Mort Aval annexé au présent PLU.
Tout type de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage…) est interdit.
Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal et ne dépasseront pas 1.60 mètre de hauteur.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de la protection civile, de la défense incendie et de ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante de l'Hers.

Il est rappelé que la législation prévoit la création de places de stationnement réservées aux personnes handicapées et doit être respectée.

ARTICLE N 13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Les arbres isolés et plantations d'alignement existants doivent être conservés.
Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé, sur le site, par un sujet de haute tige équivalent.

2 - Espaces libres et plantations :

Les arbres de haute tige devront être conservés ou remplacés.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.