D.G.D.U.D.
Service Réglementation urbaine



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 30/03/2005

3EME MODIFICATION DU P.L.U.

Dossier approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 11 octobre 2012

REGLEMENT

4a – REGLEMENT ECRIT

Saint-Orens de Gameville
www.ville-saint-orens.fr

auat toulouse aire urbaine

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 5

Dispositions générales ZONE UA 7

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 8

Section II – Conditions de l'occupation du sol 9

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 17

Dispositions générales ZONE UB 18

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 20

Section II – Conditions de l'occupation du sol 21

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 30

Dispositions générales ZONE UC 31

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 33

Section II – Conditions de l'occupation du sol 35

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 43

Dispositions générales ZONE 1UE 44

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 45

Section II – Conditions de l'occupation du sol 46

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 53

Dispositions générales ZONE 2UE 54

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 55

Section II – Conditions de l'occupation du sol 56

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 63

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 65

Dispositions générales ZONE 1AUA 67

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 69

Section II – Conditions de l'occupation du sol 70

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 78

Dispositions générales ZONE 1AUB.....79
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 80
Section II – Conditions de l'occupation du sol 81
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 89

Dispositions générales ZONE 1AUC 90
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 91
Section II – Conditions de l'occupation du sol 92
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 99

Dispositions générales ZONE 2AU0 100
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 101
Section II – Conditions de l'occupation du sol 101
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 102

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....103

Dispositions générales ZONE A 105
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 106
Section II – Conditions de l'occupation du sol 108
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 112

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELS (N) 113

Dispositions générales ZONE N 115
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 117
Section II – Conditions de l'occupation du sol 118
Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol 123

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Zone UA

Zone UB

Zone UC

Zone 1UE

Zone 2UE

DISPOSITIONS GENERALES
ZONE UA

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. **Création d'une « bande d'études »,** de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 2, préalable à la réalisation d'un projet d'intégration d'un T.C.S.P. et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L.111-10 (annexe 5n).
3. **Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
4. **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :** ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6,7 et 11 leur sont applicables.
5. **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel identifié au plan de zonage par une légende spécifique :**

   Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

6.- **Constructions au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 5d) :** sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

7.- **Espaces boisés classés (E.B.C.) :** les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

8.- **Aspect des constructions, article R.111-21** : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales d'intégration dans le site.

9.- **Prévention du risque sécheresse** : L'ensemble du territoire de la commune peut être classé en zone affectée ou pouvant être affectée par des dommages aux habitations liées à la sécheresse (annexe 5k).

10.- **Logements locatifs au titre de l'article R.111-6 :** Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

11.- **Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L):**

- **Dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites** par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 ;
- **Et pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiments** par décret N°96-67 modifié le 07 février 1996.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

Caractère de la zone UA :

Elle englobe une superficie de 43 hectares qui comprend une zone principale et deux secteurs :

- *L'unité principale correspondant au noyau central ancien : elle s'étend de part et d'autre de la RD2, englobe la majorité des équipements socioculturels, scolaires ainsi que des commerces.*
  Le bâti est constitué par des maisons de caractère, souvent en mitoyenneté, et dont le rez-de-chaussée est progressivement modifié pour recevoir des commerces.
- *Le secteur UA a regroupe des immeubles plus récents en collectif ou en individuel à caractère social, allant de deux à trois niveaux.*
- *Un deuxième secteur UA b plus excentré : situé au sud de la commune il est constitué par des immeubles en collectif sur quatre niveaux, regroupant quelques commerces ou services en rez-de-chaussée.*

Les dispositions réglementaires de la zone auront comme objectifs :

- ✓ *de maintenir et d'accroître la diversification des fonctions du noyau central de la commune,*
- ✓ *de permettre l'évolution du tissu urbain,*
- ✓ *de favoriser un traitement qualitatif des franges de la RD2,*
- ✓ *d'affirmer une zone de polarité secondaire.*

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements industriels et d'entrepôts.
2. L'ouverture de carrières et de gravières.
3. Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.
4. Les installations et travaux divers de type :
   - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
   - les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

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

1. Les installations classées liées ou nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
2. Les constructions à usage commercial et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
3. Les affouillements et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces affouillements ou remblais visent à réaliser :
   - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
   - Des bâtiments annexes ;
   - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
   - La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
   - Des voiries.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

   1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

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

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

   1.4. Les caractéristiques de ces accès 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. Ils ne seront jamais inférieurs à 3 mètres s'ils desservent trois habitations et moins, et jamais inférieurs à 4,50 mètres s'ils desservent plus de trois habitations.

   1.5. Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir des Rd2 et Rd2c, l'accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

2. Voirie nouvelle publique ou privée :

   Sans objet

3. Voies cyclables et chemins piétonniers :

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6b).

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

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

1. Réseau d'alimentation en eau potable :

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

1.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2. Réseau d'assainissement :

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

Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires) :

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 5b.

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

2.2. Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc.… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables) :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°5b.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m2 d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

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

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du plan de masse dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble, d'habitat en collectif et d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Toute construction ou installation doit être implantée pour tous ses niveaux :

1.1. A l'alignement des voies ou emprises publiques.

Toutefois, des décrochements dans la façade ou des retraits peuvent être admis ou imposés par rapport à l'alignement. Ces retraits sur alignement ne seront pas supérieurs à 5 mètres.

1.2. Au-delà d'une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques, l'implantation par rapport à ces voies ou emprises publiques n'est pas réglementé pour les bâtiments annexes.

1.3. A 20 mètres minimum et 25 mètres maximum de l'axe de la R.D. 2

2. Les saillies sont autorisées par rapport à l'alignement à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 80cm sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux mesuré à l'alignement.

3. Excepté le long de la RD2, pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies et emprises publiques est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage.

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

5. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

1. En UA, dans une bande d'une profondeur de 10 mètres comptés à partir de l'alignement et de retraits autorisés ou de la marge de recul par rapport à l'axe de la R.D. 2, toute construction peut être implantée, soit en limite séparative sur deux niveaux maximum 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.

   En zone UAa et en zone UAb, et au-delà de la bande de 10 mètres dans la zone UA évoquée ci-dessus, toute construction doit être implantée :

   - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres,
   - soit en limite séparative à condition que la hauteur projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,30 mètres mesurée à la sablière ; 3,50 mètres mesurés au faîtage et que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

2. Des implantations autres que celles définies au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être admises:

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

3. Pour les fosses des piscines non couvertes le recul minimum exigé est de 1 mètre, distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.

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

5. Pour les ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

   Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles.

2. Cet article ne s'applique pas aux fosses des piscines non couvertes.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée, à la surface de la parcelle.

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière et 50 % pour les constructions comportant des surfaces commerciales ou des services.
2. Pour les constructions destinées aux équipements publics, aux activités artisanales, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
   - Zone UA : 7 mètres et 9 mètres pour les constructions situées en bordure de la R.D. 2,
   - Secteur UAa : 9 mètres,
   - Secteur UAb : 12 mètres.
2. La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut, du dernier plafond.

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

1. Conditions générales :

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les Zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. annexe 5a) reportées et délimitées sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2. Couleurs et matériaux :

Les briques et parpaings seront obligatoirement enduits.

Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles

3. Façades :

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

4. Toitures :

4.1. La pente sera comprise entre 25% et 35%. A l'exception des vérandas et abris de jardin, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou assimilés, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment où si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

4.2. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

4.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment s'il s'agit de toitures végétalisées.

5. Clôtures :

Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

5.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale,
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.),
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

5.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un mur plein, d'une hauteur de 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

5.3. Les clôtures des constructions au voisinage des axes classés bruyants comme indiqué à la disposition générale N°6 du présent règlement de zone peuvent être constituées d'un mur plein qui ne peut dépasser 1,50 mètre de hauteur.

5.4. Dans tous les cas, les murs pleins devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

6. Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité (Annexe 5g).

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

7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. Installations diverses :

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

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe 5h).

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Cet article concerne :
   - les constructions nouvelles,
   - les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
   - le changement de destination des constructions déjà existantes,
   - toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.
2. Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
4. Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

4.1. Habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place et demi par logement.

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

4.2. Bureaux :

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

4.3. Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

4.4. Equipements hôteliers et de restauration :

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

4.5. Etablissements scolaires :

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par classe.

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

5. Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions des articles L-421-3 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme.

6. Stationnement des deux-roues :

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

De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local fermé, et de préférence intégré au bâtiment principal.

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

1. Espaces libres et plantations :

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

1.2. Les aires de stationnement non couvertes (à l'exception des parcs de stationnement en silo) :

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

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

1.3. Espaces libres et espaces verts à créer

1.3.1. 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.

1.3.2. Pour les constructions existantes et leurs extensions destinées à recevoir des services publics et d'intérêt collectif, cet article ne s'applique pas.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS GENERALES
ZONE UB

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. **Création d'une « bande d'études »**, de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 2, préalable à la réalisation d'un projet d'intégration d'un TCSP et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L 111-10 (annexe 5n)
3. **Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
4. **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :** ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6,7 et 11 leur sont applicables.
5. **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel identifié au plan de zonage par une légende spécifique :**
   Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
6. **Constructions au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 5d) :** sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
7. **Constructions autorisées dans la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Balma-Lasbordes :** elles doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions (annexe 2b) des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'Urbanisme.
8. **Espaces boisés classés (E.B.C.) :** les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
9. **Aspect des constructions, article R 111.21 :** le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales d'intégration dans le site.
10. **Prévention du risque sécheresse :** L'ensemble du territoire de la commune peut être classé en zone affectée ou pouvant être affectée par des dommages aux habitations liées à la sécheresse (annexe 5k).
11. **Logements locatifs au titre de l'article R.111-6 :** Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

12. Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L):
    - **Dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites** par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 ;
    - **Pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiments** par décret N° 96-67 modifié le 07 février 1996.

13. Autorisation de dépassement de COS :

    Les opérations à l'intérieur desquelles la réalisation de programmes de logements comporte des logements sociaux au sens de l'article L.302.5 du code de la construction et de l'habitation peuvent bénéficier d'une majoration du coefficient d'occupation des sols de 20%. La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

    Les constructions remplissant les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable peuvent prétendre à un dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU. Le pétitionnaire devra joindre à sa demande de permis de construire l'attestation selon laquelle le projet respecte les critères de performances énergétiques définies par l'article R.111-20 et 21 du Code de la Construction et de l'habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UB

Caractère de la zone UB

D'une superficie de 339,5 hectares, elle englobe la majorité du secteur urbanisé de la commune. Elle est constituée en majorité par un pavillonnaire isolé et quelques groupes d'habitations formant un tissu relativement uniforme et comportant un habitat résidentiel, peu diversifié. Cette zone urbanisée en majorité à travers des opérations en lotissements et groupes d'habitations, présente de faibles capacités d'accueil supplémentaires.

Cette zone englobe le secteur U Ba qui regroupe deux ensembles, le quartier Catala et des Chanterelles, constitués par de l'habitat groupé sur de petites parcelles et dont l'évolution doit être rendue possible.

Les dispositions réglementaires auront comme objectifs :

- ✓ *de maintenir le caractère résidentiel de la zone tout en offrant une diversité par l'accueil de commerces, d'artisanat et de services,*
- ✓ *la protection du champ d'inondation de la Marcaissonne et des espaces boisés classés,*
- ✓ *la prise en compte du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Balma-Lasbordes,*
- ✓ *La prise en compte de la protection du patrimoine.*

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements industriels et d'entrepôts.
2. Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, le parc résidentiel de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.
3. L'ouverture de carrières et de gravières.
4. Les installations et travaux divers de type :
   - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
   - les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
5. En application de l'article L 111.1.4, amendement « Dupont », les constructions ou installations dans les espaces non urbanisés sont interdites le long de la RD2, dans une bande de 75 mètres de l'axe identifié au plan graphique conformément à la légende.

6. Toute construction et extension à l'intérieur d'une bande de 100 mètres comprise de part et d'autre du pointillé figurant au plan graphique et destinée à la réalisation des futurs boulevards urbains structurants mentionnés sur le plan de zonage et conformément à la légende.

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

1. Les installations classées liées ou nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
2. Les constructions à usage commercial, de services et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
3. Les affouillements et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces affouillements ou remblais visent à réaliser :
   - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
   - Des bâtiments annexes ;
   - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
   - La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
   - Des voiries.
4. Les terrains de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
5. En zones inondables de la Marcaissonne d'après la CIZI affinée, les extensions et les constructions nouvelles peuvent être admises, sous réserve :
   - Que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des PHEC (plus hautes eaux connues) ;
   - Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
   - Que les remblais soient strictement limités à ceux nécessaires à la construction ;
   - Que les clôtures soient ajourées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

   1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

   1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voie publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation n'est pas autorisé.

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

1.4. Les caractéristiques de ces accès 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. Ils ne seront jamais inférieurs à 3 mètres s'ils desservent trois habitations et moins, et jamais inférieurs à 4,50 mètres s'ils desservent plus de trois habitations.

1.5. Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir des Rd2 et Rd2c, l'accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

2. Voirie nouvelle publique ou privée :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes ou susceptibles de l'être à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

2.1. Toutes les voies :

2.1.1. Une largeur minimum de chaussée de 6 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.1.2. Si la voie joue un rôle structurant, elle doit présenter une chaussée de 6 mètres et devra être accompagnée d'une piste cyclable conformément aux caractéristiques définies au point 3 du présent article.

2.2. Voies en impasse :

2.2.1. Les voies en impasse sont interdites si elles desservent plus de trois habitations. Elles peuvent cependant être autorisées par l'administration si elles visent à améliorer la composition du plan masse de l'opération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans ce cas, un dispositif de retournement doit être prévu en fin d'impasse.

2.2.2. Pour trois habitations et moins, le dispositif de retournement n'est pas exigé.

3. Voies cyclables et chemins piétonniers :

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a).

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

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

1. Réseau d'alimentation en eau potable :

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

1.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2. Réseau d'assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

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

Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires) :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b.

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

2.2. Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc.… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 5b.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables) :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n° 5b.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m2 d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

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

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble, d'habitat en collectif et d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :
   - 30 mètres de l'axe de la future déviation de la R.D. 57 ;
   - 20 mètres de l'axe de la R.D. 2 et 15 mètres de l'axe de la RD2c ;
   - 4 m de la limite d'emprise et 6m pour les constructions recevant du stationnement par rapport aux voies existantes ou projetées.
2. Les surélévations et les extensions sont tolérées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le même alignement que le bâtiment existant quand ce bâtiment existant est implanté différemment de la règle prévue au §°1.
3. Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies, excepté la R.D. 2, la RD 2c et la RD. 57 déviée, est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage.
4. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

5. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :
   2.1. Sur limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,30 mètres sous sablière ; 3,50 mètres au faîtage et que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative.
   2.2. Dans le secteur U Ba, dans le cas de surélévations, la hauteur maximale de la construction en limite séparative est autorisée sur deux niveaux maximum et 8 mètres de longueur.
   2.3. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut être alors également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
   2.4. En ce qui concerne les ouvrages d'infrastructure importants indispensables tels que : château d'eau, réservoirs, cheminées, pylônes, etc.
   2.5. Pour les fosses des piscines non couvertes, le recul minimum exigé est de 1 mètre, distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.
   2.6. Pour les équipements collectifs.
3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.
4. Pour les ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

   Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.
2. Les fosses des piscines non-couvertes ne sont pas assujetties à ces règles.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée, à la surface de la parcelle.

1. L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière ;
2. Dans le secteur U Ba : néant ;

3. Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas fixée ;
4. Les piscines ne sont pas soumises au présent article ;

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.
2. La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut, du dernier plafond.

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

1. Conditions générales :

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les Zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. annexe 5a) reportées et délimitées sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2. Couleurs et matériaux :

Les briques et parpaings seront obligatoirement enduits.

Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles

3. Façades :

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

4. Toitures :

4.1. La pente sera comprise entre 25% et 35%. A l'exception des vérandas et abris de jardin, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou assimilés, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment où si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

4.2. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

4.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des

surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment s'il s'agit de toitures végétalisées.

5. Clôtures :

Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

5.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale,
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.),
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

5.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un mur plein, d'une hauteur de 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

5.3. Les clôtures des constructions au voisinage des axes classés bruyants comme indiqué à la disposition générale N°6 du présent règlement de zone peuvent être constituées d'un mur plein qui ne peut dépasser 1,50 mètre de hauteur.

5.4. Dans tous les cas, les murs pleins devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

5.5. Les dispositions de l'article UB11 du présent règlement, s'appliquent en zone inondable.

6. Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité (Annexe 5g).

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

7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. Installations diverses :

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

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe 5h).

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Cet article concerne :
   - les constructions nouvelles,
   - les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
   - le changement de destination des constructions déjà existantes,
   - toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.
2. Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
4. Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

   4.1. Habitations :

   4.1.1. Pour les constructions de 2 logements maximum, il est exigé 2 places de stationnement par logement dont au moins une, devra être couverte sur chaque unité foncière.

   4.1.2. Pour les constructions de plus de 2 logements, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place et demie par logement.

   De plus, pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

   4.2. Bureaux :

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

   4.3. Commerces :

   Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

   4.4. Equipements hôteliers et de restauration :

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

   4.5. Etablissements scolaires :

   Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir 3 places de stationnement par classe.

   4.6. Établissements hospitaliers

   Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

   4.7. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
5. Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, fixée

par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions des articles L-421-3 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme.

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

   Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-1 7. Tous travaux de réfection seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

7. Stationnement des deux roues :

   Pour toutes les occupations excepté l'habitat individuel, il sera aménagé des emplacements pour les deux roues facilement accessibles.

   De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local fermé réservé aux deux roues, et de préférence intégré au bâtiment principal.

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

1. Espaces libres et plantations :

   1.1. Espaces boisés et plantations existantes :

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

   Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

   1.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation :

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

   Les voies ayant une emprise de 12 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

   1.3. Les aires de stationnement non couvertes (à l'exception des parcs de stationnement en silo) :

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

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

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

   1.4. 1.4. Espaces libres et espaces verts à créer :

   1.4.1. Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain aménagé.

   1.4.2. Dans le secteur U Ba, 20 % de chaque unité foncière seront traités en jardin plantés et gazonné.

   1.4.3. Pour les constructions existantes et leurs extensions destinées à recevoir des services publics et d'intérêt collectif, cet article ne s'applique pas.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone U B ne peut excéder 0,40 ou 0,50 si le rez-de-chaussée est destiné à l'accueil d'une activité commerciale, artisanale ou de service.
2. Dans le secteur U Ba, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U B 3 à U B 13.
3. Pour les constructions publiques destinées à recevoir des équipements collectifs, services publics, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U B 3 à U B 13.

DISPOSITIONS GENERALES
ZONE UC

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. **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.
3. **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :** ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6,7 et 11 leur sont applicables.
4. **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel identifié au plan de zonage par une légende spécifique :**
   Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
5. **Constructions au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 5d)** : sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
6. **Constructions autorisées dans la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Balma-Lasbordes** : Elles doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions (annexe 2b) des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'Urbanisme.
7. **Espaces boisés classés (E.B.C.) :** les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
8. **Aspect des constructions, article R.111-21** : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales d'intégration dans le site.
9. **Prévention du risque sécheresse** : L'ensemble du territoire de la commune peut être classé en zone affectée ou pouvant être affectée par des dommages aux habitations liées à la sécheresse (annexe 5k).
10. **Logements locatifs au titre de l'article R.111-6 :** Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.
11. **Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L):**
    - **dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites** par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 et

- **pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiments** par décret N° 96-67 modifié le 07 février 1996.

12. **Création d'une « bande d'études »,** de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 2, préalable à la réalisation d'un projet d'intégration d'un TCSP et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L 111-10 **(annexe 5n).**

13. **Autorisation de dépassement de COS :**

Les opérations à l'intérieur desquelles la réalisation de programmes de logements comporte des logements sociaux au sens de l'article L.302.5 du code de la construction et de l'habitation peuvent bénéficier d'une majoration du coefficient d'occupation des sols de 20%. La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Les constructions remplissant les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable peuvent prétendre à un dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU. Le pétitionnaire devra joindre à sa demande de permis de construire l'attestation selon laquelle le projet respecte les critères de performances énergétiques définies par l'article R.111-20 et 21 du Code de la Construction et de l'habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UC

Caractère de la zone UC :

Cette zone recouvre une superficie d'environ 77,5 hectares et correspond à de l'habitat individuel implanté sur de grandes parcelles. Elle englobe également quelques unités foncières plus importantes accueillant des équipements scolaires, sportifs, hôteliers et de santé (clinique) et offre un tissu urbain très aéré.

Le bâti est constitué en majorité par des maisons individuelles en discontinu, en retrait des voies, ainsi que par des constructions plus importantes correspondant à des équipements spécifiques.

Cette zone regroupe deux secteurs :

- *Le secteur UCa englobe l'urbanisation développée sur le hameau de Cayras, sur les coteaux. Les parcelles situées sur le chemin de Cayras englobent quelques habitations qu'il ne convient pas de densifier du fait de leur situation.*
- *Le secteur UCb est destiné à accueillir uniquement des activités hôtelières ou de restauration.*

Une partie de la zone UC n'est pas desservie actuellement par le réseau public d'assainissement.

Les dispositions réglementaires s'attacheront à préserver le tissu aéré de la zone, le maintien des activités, le respect des contraintes liées à l'assainissement et la prise en compte du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Balma-Lasbordes.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements industriels et d'entrepôts.
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. Le stationnement isolé des caravanes.
4. L'ouverture de carrières et de gravières.

5. Les constructions à usage hôtelier, de restauration, d'équipement collectif et les établissements rejetant quotidiennement des volumes d'eaux usées importants non desservis par le réseau public d'assainissement.
6. Les lotissements et ensemble d'habitation non desservis par le réseau public d'assainissement.
7. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de service, de stationnement de véhicules.
2. Dans le secteur UC b, uniquement des constructions destinées aux activités hôtelières et de loisirs, l'extension des habitations existantes ou des constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction des établissements.
3. Les constructions à usage artisanal dans le secteur U Ca, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.
4. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au plan graphique conformément à la légende et protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
5. Les affouillements et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces affouillements ou remblais visent à réaliser :
   - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
   - Des bâtiments annexes ;
   - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
   - La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
   - Des voiries.
6. Les terrains de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
7. Zones inondables :

   7.1. En zones inondables de la Marcaissonne d'après la CIZI affinée, les extensions et les constructions nouvelles peuvent être admises, sous réserve :
   - Que le plancher bas soit situé, au-dessus de la côte des PHEC (plus hautes eaux connues),
   - Qu'elles ne comportent pas de sous-sol,
   - Que les remblais soient strictement limités à ceux nécessaires à la construction,
   - Que les clôtures soient ajourées.

   7.2. En zone inondable du Tricou, seules sont autorisées les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sous réserve des conditions suivantes :
   - Aucun logement ne peut être créé,
   - Les réseaux et équipements doivent être mis hors eau,

- Un niveau refuge, dont le plancher est situé 1 mètre au-dessus du terrain naturel, doit exister ou être créé,
- Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants, doit être situé 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

1.4. Les caractéristiques de ces accès 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. Ils ne seront jamais inférieurs à 3 mètres s'ils desservent trois habitations et moins, et jamais inférieurs à 4,50 mètres s'ils desservent plus de trois habitations.

1.5. Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir des Rd2 et Rd2c, l'accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

2. Voirie nouvelle publique ou privée :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes ou susceptibles de l'être à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

2.1. Toutes les voies :

2.1.1. Une largeur minimum de chaussée de 6 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.1.2. Si la voie joue un rôle structurant, elle doit présenter une chaussée de 6 mètres et devra être accompagnée d'une piste cyclable conformément aux caractéristiques définies au point 3 du présent article.

2.2. Voies en impasse :

2.2.1. Les voies en impasse sont interdites si elles desservent plus de trois habitations. Elles peuvent cependant être autorisées par l'administration si elles visent à améliorer la composition du plan masse de l'opération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans ce cas, un dispositif de retournement doit être prévu en fin d'impasse.

2.2.2. Pour trois habitations et moins, le dispositif de retournement n'est pas exigé.

3. Voies cyclables et chemins piétonniers :

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a).

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

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,5 mètres.

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

1. Réseau d'alimentation en eau potable :

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

1.2. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité.

1.3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2. Réseau d'assainissement :

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires) :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b.

Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, à la date d'approbation du règlement, pourra être autorisé la mise en place d'un dispositif autonome temporaire en accord avec le service gestionnaire de la CAGT et ce, jusqu'à raccordement au réseau collectif d'assainissement. Les dispositifs de traitement sont fixés dans le cahier des charges de l'assainissement autonome du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b.

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

2.2. Eaux usées non domestiques = :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc.… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 5b.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables) :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°5b.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m2 d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain.

3. Réseaux divers :

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

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble, d'habitat en collectif et d'activité. Il devra être déterminé en accord

avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1. La superficie minimale des unités foncières existantes ou nouvellement créées doit être de 2 500 m² si l'unité foncière n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement.

Cette superficie minimale n'est pas exigée pour l'extension des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de création de logements ou d'effluents supplémentaires à renvoyer au réseau (création de pièces humides).

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

1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :
   - 20 mètres minimum et 25 mètres maximum de l'axe de la R.D. 2
   - 15 mètres de l'axe de la R.D. 2c et R.D. 54,
   - 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
2. Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies et emprises publiques excepté les R.D. 2, R.D. 2c et R.D. 54 est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage.
3. Les surélévations et les extensions sont tolérées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le même alignement que le bâtiment existant quand ce bâtiment existant est implanté différemment de la règle prévue au § 1.
4. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.
5. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :
   - Sur limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,30 mètres sous sablière 3,50 mètres au faîtage (hauteur mesurée par rapport au sol naturel) et que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative.
   - Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors être alors également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
3. Pour les fosses des piscines non couvertes, le recul minimum exigé est de 1 mètre, distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.

4. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.
5. Pour les ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.
2. Les fosses des piscines non-couvertes ne sont pas assujetties à ces règles.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée, à la surface de la parcelle.

1. L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.
2. Pour les constructions destinées aux équipements publics, l'emprise au sol n'est pas fixée.
3. Les piscines ne sont pas soumises au présent article.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.
2. La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut, du dernier plafond.
3. Cet article ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements collectifs.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les Zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. annexe 5a) reportées et délimitées sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2. Couleurs et matériaux :

Les briques et parpaings seront obligatoirement enduits.

Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite

Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages....) sera conservée et restaurée.

3. Façades :

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

3.1. Les décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

4. Toitures :

4.1. La pente sera comprise entre 25% et 35%. A l'exception des vérandas et abris de jardin, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou assimilés, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment où si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

4.2. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

4.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment s'il s'agit de toitures végétalisées.

5. Clôtures :

Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

5.1. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et doivent être constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein, d'une hauteur de 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

5.2. Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale ;
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.) ;
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

5.3. Les clôtures des constructions au voisinage des axes classés bruyants comme indiqué à la disposition générale N° 5 du présent règlement peuvent être constituées d'un mur plein qui ne peut dépasser 1,50 mètre de hauteur.

Dans tous les cas, les murs pleins devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

5.4. Les dispositions de l'article UC11 du présent règlement, s'appliquent en zones inondables.

6. Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité (Annexe 5g).

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

7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. Installations diverses :

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

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe 5h).

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Cet article concerne :
   - les constructions nouvelles,
   - les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
   - le changement de destination des constructions déjà existantes,
   - toute augmentation de logements dans les constructions déjà existantes.
2. Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
4. Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

   4.1. Habitations :

   Il est exigé deux places de stationnement par logement dont au moins une, devra être couverte sur chaque unité foncière.

   4.2. Bureaux :

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

4.3. Artisanat :

Il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m² de surface de plancher.

4.4. Equipements hôteliers, de restauration et hospitalier :

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

4.5. Etablissements scolaires :

Il est exigé 3 places de stationnement par classe.

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

5. Stationnement des deux roues :

Pour toutes les occupations excepté l'habitat individuel, il sera aménagé des emplacements pour les deux roues facilement accessibles.

De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local fermé réservé aux deux roues, et de préférence intégré au bâtiment principal.

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

1. Espaces libres et plantations :

1.1. Espaces boisés et plantations existantes :

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

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

1.2. Les aires de stationnement non couvertes (à l'exception des parcs de stationnement en silo) :

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

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

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

1.3. Espaces libres et espaces verts à créer :

1.3.1. Sur chaque unité foncière, 35 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

1.3.2. En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations, il doit être créé un espace vert d'accompagnement central à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m² pour les opérations d'un hectare et plus.

1.3.3. Des plantations sont à créer sur des espaces repérés au plan graphique conformément à la légende.

1.3.4. Pour les constructions existantes et leurs extensions destinées à recevoir des services publics et d'intérêt collectif, cet article ne s'applique pas.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) maximum s'appliquant aux unités foncières ne peut excéder 0,25 et 0,10 si l'unité foncière n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement.
2. Pour les constructions publiques destinées à recevoir des équipements collectifs, services publics, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U C 3 à U C 13.

DISPOSITIONS GENERALES
ZONE 1UE

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. **Création d'une « bande d'études »,** de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 2, préalable à la réalisation d'un projet d'intégration d'un TCSP et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L 111-10 (annexe 5n).
3. **Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
4. **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :** ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6,7 et 11 leur sont applicables.
5. **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel identifié au plan de zonage par une légende spécifique :**
   Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
6. **Constructions au voisinage des axes classés** bruyants (conformément au plan en annexe 5d) : sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
7. **Constructions autorisées dans la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Balma-Lasbordes :** Elles doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions (annexe 2b) des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'Urbanisme.
8. **Aspect des constructions, article R.111-21 :** le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales d'intégration dans le site.
9. **Prévention du risque sécheresse :** L'ensemble du territoire de la commune peut être classé en zone affectée ou pouvant être affectée par des dommages aux habitations liées à la sécheresse (annexe 5k).
10. **Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L):**
    - **dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites** par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 et
    - **pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiments** par décret N° 96-67 modifié le 07 février 1996.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1UE

Caractère de la zone 1UE :

D'une superficie de 57 hectares elle s'est développée à l'Ouest de la commune regroupant un ensemble d'activités diversifiées mais où l'activité commerciale, avec la présence d'un hypermarché, reste néanmoins prépondérante. Une partie de la Z.A.C. des « Champs Pinsons » à usage d'activités à été intégrée et vient renforcer la présence des activités.

Le bâti est composé des bâtiments et des installations diverses, de facture contrastée allant du bâti de qualité (hypermarché) au bâtiment industriel type hangar et au bâtiment plus modeste sur des parcelles moyennes, abritant des activités artisanales commerciales et des services. D'important espaces de parkings liés aux activités commerciales marquent le site.

Les capacités d'accueil restantes sur la zone sont très limitées.

Une partie de la zone 1 U E est couverte par la zone D du P.E.B. (Plan d'Exposition au Bruit) de l'aérodrome de Balma-Lasbordes et est concernée par le champ d'expansion des eaux de la Marcaissonne.

Les dispositions réglementaires visent principalement :

- ✓ *à veiller à une amélioration qualitative du bâti et de l'aspect général de la zone,*
- ✓ *à assurer une bonne insertion des activités tout en limitant les nuisances,*
- ✓ *à protéger les personnes et les biens, des risques d'inondation,*

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

ARTICLE 1UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute occupation et utilisation de sol autres que celles admises à l'article U E 2.
2. Les installations et travaux divers de type (article L.442-2 du Code de l'Urbanisme) :
   - 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. L'ouverture de carrières et de gravières.

ARTICLE 1UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux, de services, de commerces, d'artisanat, industriel, de stationnement des véhicules, d'entrepôts commerciaux.
2. Les installations classées.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux.
4. Les terrains de jeux de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
5. Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de plancher totale (existante et extension comprise) ne dépasse pas 200 m² maximum.
6. Les affouillements et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces affouillements ou remblais visent à réaliser :
   - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
   - Des bâtiments annexes ;
   - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
   - La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
   - Des voiries.
7. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau et fossés mères.
8. En zones inondables de la Marcaissonne d'après la CIZI affinée, les constructions nouvelles peuvent être admises, sous réserve :
   - Que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des PHEC (plus hautes eaux connues),
   - Qu'elles ne comportent pas de sous-sol,
   - Que les remblais soient strictement limités à ceux nécessaires à la construction,
   - Que les clôtures soient ajourées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :
   1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
   1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voie publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation n'est pas autorisé.

1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.

1.4. Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 4,50 mètres.

1.5. Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir des Rd2 et Rd2c, l'accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

2. Voirie nouvelle publique ou privée :

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte et défense contre l'incendie.

2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3. Les voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 12 mètres et une chaussée de 7 mètres au moins.

2.4. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour. La longueur totale de ces voies ne pourra excéder 50 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

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

3. Voies cyclables et chemins piétonniers :

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a).

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE 1UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

1. Réseau d'alimentation en eau potable :

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

1.2. Dans les lotissements à usage d'activités, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité.

2. Réseau d'assainissement ;

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

Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires) :

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b.

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

3.2. Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc.… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 5b.

3.3. Effluents industriels :

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux publics "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.2.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après avis des services concernés.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

3.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables) :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°5b.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m2 d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

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

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble, d'habitat en collectif et d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE 1UE 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :
   - 25 mètres de l'axe de la R.D. 2 ;
   - 21 mètres de l'axe de la R.D. 2c ;
   - 10 mètres du boulevard du Libre Echange et de l'allée des Champs Pinsons ;
   - 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.
3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

2. Si un projet concerne deux unités voisines présentant un plan de masse commun formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs.
3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.
4. Pour les ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

ARTICLE 1UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée, à la surface de la parcelle.

1. L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ne sont pas pris en compte, en application du rapport indiqué ci-dessus quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.
2. Pour les constructions destinées aux équipements publics, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE 1UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.
2. La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut, du dernier plafond.

ARTICLE 1UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

   1.1. Pour être autorisé, tout projet d'aménagement des constructions, doit être par leur forme, volume et proportions adaptés au site et aux paysages environnants.

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

2. Couleurs et matériaux :

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

   Les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

   Les enduits grossiers doivent être teintés.

3. Façades :

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

4. Toitures :

Néant.

5. Clôtures :

Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

5.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres, comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

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

5.3. Les dispositions de l'article 1UE 1 du présent règlement, s'appliquent en zone inondable.

6. Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité (Annexe 5g).

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

7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. Installations diverses :

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

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe 5 h).

ARTICLE 1UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

4.1. Habitations :

Deux places de stationnement par logement autorisé.

4.2. Bureaux - Services – Commerces :

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

4.3. Equipements hôteliers et de restauration

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

4.4. Etablissements industriels et artisanaux

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

4.6. Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements des deux roues égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

ARTICLE 1UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Néant.

2. Espaces libres et plantations :

2.1. Espaces boisés et plantations existantes :

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

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

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

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

2.3. Aires de stationnement non couvertes (à l'exception des parcs de stationnement en silo) :

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

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

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

2.4. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants :

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

2.5. Espaces libres et espaces verts à créer :

2.5.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traitée en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain.

2.5.2. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 1 ha, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

2.5.3. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 10 hectares, les espaces verts plantés représenteront au moins 10 % de la superficie du terrain.

2.5.4. Une bande plantée doit être prévue sur les limites séparatives avec la zone N.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1UE 3 à 1UE 13.

DISPOSITIONS GENERALES
ZONE 2UE

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. **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.
3. **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure:** ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6,7 et 11 leur sont applicables.
4. **Constructions autorisées dans la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Balma-Lasbordes** : Elles doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions (annexe 2b) des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'Urbanisme.
5. **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel identifié au plan de zonage par une légende spécifique :**

   Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
6. **Aspect des constructions, article R.111-21** : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales d'intégration dans le site.
7. **Prévention du risque sécheresse** : L'ensemble du territoire de la commune peut être classé en zone affectée ou pouvant être affectée par des dommages aux habitations liées à la sécheresse (annexe 5k).
8. **Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L):**
   - **dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites** par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 et
   - **pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiments** par décret N° 96-67 modifié le 07 février 1996.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 2UE

Caractère de la zone 2UE :

D'une superficie de 17 hectares elle s'est développée à l'Ouest de la commune regroupant un ensemble d'activités artisanales diversifiées. Cette zone est issue d'une grande partie de la Z.A.C. des « Champs Pinsons » en façade sur la Marcaissonne. Elle accueillera aussi des activités de restauration et d'hôtellerie ainsi que des installations et constructions à usage de loisirs et d'activités sportives.

Les capacités d'accueil restantes sur la zone sont très limitées.

Une partie de la zone 2 U E est couverte par la zone D du P.E.B. (Plan d'Exposition au Bruit) de l'aérodrome de Balma-Lasbordes et est concernée par le champ d'expansion des eaux de la Marcaissonne.

Les dispositions réglementaires visent principalement :

- ✓ *à veiller à une amélioration qualitative du bâti et de l'aspect général de la zone,*
- ✓ *à assurer une bonne insertion des activités tout en limitant les nuisances,*
- ✓ *à protéger les personnes et les biens, des risques d'inondation,*

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

ARTICLE 2UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute occupation et utilisation de sol autres que celles admises à l'article 2U E 2.
2. Les installations et travaux divers de type (article 442.2 du Code de l'Urbanisme) :
   - 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. L'ouverture de carrières et de gravières.

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

1. Les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux, de services, de commerces, d'artisanat, industriel, de stationnement des véhicules, d'entrepôts commerciaux.

2. Les installations classées.
3. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux.
4. Les terrains de jeux de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
5. Les affouillements et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces affouillements ou remblais visent à réaliser :
   - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
   - Des bâtiments annexes ;
   - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
   - La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
   - Des voiries.
6. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau et fossés mères.
7. En zones inondables de la Marcaissonne d'après la CIZI affinée, les constructions nouvelles et les extensions peuvent être admises, sous réserve :
8. Que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des PHEC (plus hautes eaux connues),
   - Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
   - Que les remblais soient strictement limités à ceux nécessaires à la construction ;
   - Que les clôtures soient ajourées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

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

1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voie publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation n'est pas autorisé.

1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.

1.4. Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 4,50 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée :

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte et défense contre l'incendie.

2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3. Les voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 12 mètres et une chaussée de 7 mètres au moins.

2.4. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour. La longueur totale de ces voies ne pourra excéder 50 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

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

3. Voies cyclables et chemins piétonniers :

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a).

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE 2UE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

1. Réseau d'alimentation en eau potable :

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

1.2. Dans les lotissements à usage d'activités, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité.

2. Réseau d'assainissement :

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

Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires) :

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b.

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

2.2. Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc.… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b.

2.3. Effluents industriels :

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux publics "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.2.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après avis des services concernés.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

2.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables) :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n° 5b.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m2 d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

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

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble, d'habitat en collectif et d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE 2UE 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :
   - 10 mètres du boulevard du Libre Echange et de l'allée des Champs Pinsons,
   - 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.
3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Si un projet concerne deux unités voisines présentant un plan de masse commun formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs.
3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.
4. Pour les ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

ARTICLE 2UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée, à la surface de la parcelle.

1. L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ne sont pas pris en compte, en application du rapport indiqué ci-dessus quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.
2. Pour les constructions destinées aux équipements publics, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE 2UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.
2. La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut, du dernier plafond.

ARTICLE 2UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

   1.1. Pour être autorisé, tout projet d'aménagement des constructions, doit être par leur forme, volume et proportions adaptés au site et aux paysages environnants.

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

2. Couleurs et matériaux :

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

   Les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

   Les enduits grossiers doivent être teintés.

3. Façades :

   Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

4. Toitures :

   Néant.

5. Clôtures :

Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

4.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres, comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

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

4.3. Les dispositions de l'article 2UE 1 du présent règlement, s'appliquent en zone inondable.

6. Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité (Annexe 6d).

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

7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. Installations diverses :

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

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe 5 h).

ARTICLE 2UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Cet article concerne :
   - les constructions nouvelles ;
   - les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes ;
   - le changement de destination des constructions déjà existantes ;
   - toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes.
2. Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
4. Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

4.1. Habitations :

Deux places de stationnement par logement autorisé.

4.2. Bureaux - Services – Commerces :

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

4.3. Equipements hôteliers et de restauration

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

4.4. Etablissements industriels et artisanaux

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

4.6. Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements des deux roues égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

ARTICLE 2UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Néant.

2. Espaces libres et plantations :

2.1. Espaces boisés et plantations existantes :

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

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

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

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

2.3. Aires de stationnement non couvertes (à l'exception des parcs de stationnement en silo) :

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

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

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

2.4. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants :

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

2.5. Espaces libres et espaces verts à créer :

2.5.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traitée en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain.

2.5.2. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 1 ha, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

2.5.3. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 10 hectares, les espaces verts plantés représenteront au moins 10 % de la superficie du terrain.

2.5.4. Une bande plantée doit être prévue sur les limites séparatives avec la zone N.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 2UE 3 à 2UE 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER (AU)

Zone 1AUA

Zone 1AUB

Zone 1AUC

Zone 2AU0

DISPOSITIONS GENERALES
ZONE 1AUA

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. 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.
3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6,7 et 11 ~~ne~~ leur sont applicables.
4. Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique :

   Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
5. Constructions au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 5d) : sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
6. Espaces boisés classés (E.B.C.) : les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
7. Aspect des constructions, article R.111-21 : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales d'intégration dans le site.
8. Prévention du risque sécheresse : L'ensemble du territoire de la commune peut être classé en zone affectée ou pouvant être affectée par des dommages aux habitations liées à la sécheresse (annexe 6c).
9. Logements locatifs au titre de l'article et R.111-6 : Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.
10. Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L):
    - dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 et
    - pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiments par décret N° 96-67 modifié le 07 février 1996.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AUA

Caractère de la zone 1AUA :

Elle recouvre une superficie de 19 hectares. Le foncier de cette zone, destiné à recevoir l'essentiel de l'urbanisation future à court et moyen terme, se décompose en quatre secteurs 1AUA1, 1AUA2, 1AUA3 et 1AUAn qui auront pour fonction de conforter les centralités existantes. Ils comporteront un habitat diversifié, des commerces, des services et des équipements et espaces publics nécessaires à l'animation des quartiers.

- *Les secteurs 1 AU A1, correspondant notamment à des constructions en R+2, destinées principalement à l'habitat individuel, groupé ou non, et à de l' habitat intermédiaire, accompagné de services et commerces*
- *Le secteur 1AUA2, correspondant notamment à des constructions en R+3, destinées principalement à de l'habitat intermédiaire –semi-collectif et petits collectifs-, accompagné de services et de commerces*
- *Le secteur 1AUA3, correspondant notamment à des constructions en R+4, destinées principalement à de l'habitat collectif et à des bureaux, accompagnés de services et de commerces*
- *Le secteur 1AUAn, correspondant à un espace vert pouvant accueillir un TCSP*

Ces secteurs font l'objet d'une définition plus précise dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement.

Les dispositions réglementaires de la zone viseront principalement :

- ✓ *à renforcer le caractère central de la commune en favorisant l'accueil d'un habitat mixte et de fonctions diversifiées,*
- ✓ *à permettre une meilleure cohérence urbaine des quartiers,*
- ✓ *à favoriser un traitement qualitatif des franges de la R.D. 2, conformément au dossier réalisé de prise en considération de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.*
- ✓ *à prendre en compte la topographie du site, à localiser les futurs équipements et espaces publics et à préserver les espaces verts du quartier par des prescriptions d'alignement et de hauteur.*

Son urbanisation ne pourra intervenir qu'après la réalisation des équipements publics d'infrastructures, et dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC de « Tucard »), qui concerne l'ensemble des futurs quartiers.

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

ARTICLE 1AUA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements industriels et d'entrepôts.
2. L'ouverture de carrières et de gravières.
3. Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.
4. Les installations et travaux divers de type :
   - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
   - les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
5. En secteur 1AUAn sont interdites toutes constructions à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation d'un TCSP

ARTICLE 1AUA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AU A3 et 1AU A4 ci-dessous, ainsi que ceux mentionnés sur le plan et conformément à la légende (places, système de gestion des eaux…) et seront aménagés suivant les principes de l'Orientation d'aménagement jointe au présent PLU.
2. Les installations classées liées ou nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
3. Les constructions à usage commercial d'artisanat et de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
4. Les affouillements et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces affouillements ou remblais visent à réaliser :
   - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
   - Des bâtiments annexes ;
   - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
   - La création de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
   - Des voiries.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'ensemble des secteurs et suivant les principes de l'Orientation d'aménagement jointe au présent PLU.

1. Accès :

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

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

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

1.5. Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 3,50 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture des voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Voies de quartier :

Sur les principales voies de quartier mentionnées sur le plan et conformément à la légende, la largeur minimum de chaussée est de 5 mètres50 pour les voies à double sens, et de 3m pour les voies en sens unique.

2.2. Voies en impasse :

Néant

3. Voies cyclables et chemins piétonniers :

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document 6b).

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE 1AUA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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 réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1. Réseau d'alimentation en eau potable :

1.1. Toute construction doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2. Réseau d'assainissement :

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

Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires) :

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b.

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

2.2. Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables) :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°5b.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m2 d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser, conformément au règlement d'assainissement du Grand Toulouse, un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur la commune de Saint-Orens de Gameville.

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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

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

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe n°5b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu dans les opérations d'ensemble ou sur l'espace public, au droit de l'unité foncière concernée. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

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

ARTICLE 1AUA 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE 1AUA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux en retrait de l'alignement, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la voie ou emprise publique mesurée au droit de l'axe du bâtiment et jamais inférieur à 4m, à l'exception des cas suivants :

1. Dans une bande de profondeur de 16 m à compter de cet alignement les constructions doivent être implantées à l'alignement de ces voies ou emprises publiques en continu dans toutes les parties repérées comme telles sur le plan de zonage. Toutefois, des décrochements dans la façade ou des retraits peuvent être admis par rapport à l'alignement pour des raisons de composition architecturales ou d'aménagement des entrées ou du stationnement. La longueur de ces retraits sur alignement ne sera pas supérieure au quart de la longueur du bâtiment.

Dans les parties repérées sur le plan de zonage destinées à recevoir des constructions implantées à l'alignement en discontinu, la règle d'implantation à l'alignement s'applique dans la bande de profondeur de 16 mètres.

2. Implantation à 25 mètres minimum de l'axe de la RD2.
3. Les constructions implantées en limite du Parc des Crêtes devront être implantées en retrait de l'alignement à une distance égale à la hauteur du bâtiment par rapport au terrain naturel dans le parc mesuré à la limite de la parcelle au droit de l'axe du bâtiment.
4. Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies et emprises publiques est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage.
5. Dans les parties soumises à la règle de recul par rapport à l'alignement, des bâtiments destinés au stationnement de hauteur inférieure à 3m et de longueur inférieure à 6m peuvent être implantés sur la limite sur l'emprise publique.
6. Aux angles de voies dont l'une est concernée par une implantation à l'alignement, les constructions s'implantent selon l'une des règles suivantes : soit sur la limite, soit en respectant la règle de recul du secteur.
7. Sur les limites donnant sur des emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation automobiles et autre que le Parc des Crêtes et les bassins, les bâtiments peuvent être implantés soit en limite sur une longueur de 10m en zone 1AUA1 et 15 m dans les zones 1AUA2 et 1AUA3, soit en retrait de 3m minimum.
8. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.
9. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

ARTICLE 1AUA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites latérales de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :
   - 2.1. En limites séparatives latérales, sur une profondeur maximum de 16m à compter de l'emprise publique ouverte à la circulation automobile, le long de chaque limite latérale, sous les conditions de hauteur de l'article 10, et au-delà de cette bande à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres à l'acrotère ou sous sablière, et 4 mètres au faîtage éventuel (la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel)
   - 2.2. La longueur totale des bâtiments implantés sur chaque limite séparative n'excèdera pas 50% de la longueur.
   - 2.3. Sur la limite située à l'opposé de la voie publique, un recul de 10 m sera respecté, sauf pour des constructions à usage de bâtiment annexes sur une longueur maximale de 4m et une hauteur de 3m maximum à l'acrotère ou au niveau inférieur de la sablière.
   - 2.4. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors être également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
   - 2.5. Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse.

3. Pour les fosses des piscines non couvertes le recul minimum exigé est de 1 mètre, distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.
4. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.
5. Pour les ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

ARTICLE 1AUA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises.

ARTICLE 1AUA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée, à la surface de la parcelle.

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les constructions destinées aux équipements publics, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE 1AUA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- Secteur 1 AUA1 : 11 mètres, soit R+2 en tenant compte de la pente,
- Secteur 1 AUA2 : 14 mètres. Soit R+3 en tenant compte de la pente,
- Secteur 1 AUA3 : 17 mètres, soit R+4 en tenant compte de la pente sur une partie de toiture-terrasse inférieure à la moitié de l'emprise au sol du bâtiment, un niveau supplémentaire implanté en recul de 3m de la façade principale et prolongé par des terrasses aménagées pourra être construit.

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

ARTICLE 1AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

   - le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,… ;

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,…) ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,… ;
- une bonne interface entre l'espace public, les parties communes privées et les façades des bâtiments, favorisant le lien social dans le nouveau quartier ;
- une importante présence végétale dans l'espace public et dans les parcelles, renforcée par la perception des jardins privés depuis l'espace public et inversement.

2. Architecture, couleurs et matériaux :

L'architecture sera définie dans une logique de développement durable, pour le choix des matériaux, pour les dispositions propices aux économies d'énergie notamment grâce aux choix d'orientation des ouvertures et aux protections passives contre les sur chaleurs, pour la gestion de l'eau, sa rétention, et les dispositifs d'arrosage, pour l'aménagement d'espaces extérieurs bénéficiant pour les uns d'un bon ensoleillement, pour d'autres d'ombre et de fraîcheur.

2.1. Les matériaux de construction pourront être utilisés dans leur couleur naturelle (bois, terre cuite, pierre, zinc, cuivre, etc.). Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, pour les matériaux peints ou teintés dans la masse, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune dans le bâti traditionnel, et de l'harmonisation avec le végétal proche de la construction ou lié à elle.

2.2. Les matériaux seront choisis en tenant compte des critères de développement durable, de manière à minimiser les dépenses énergétiques à l'utilisation du bâtiment et à sa construction, et à écarter les produits dangereux pour la santé.

2.3. Des orientations architecturales spécifiques sont définies pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement.

2.4. Les toitures terrasses, notamment végétalisées, sont autorisées.

Quel que soit le matériau, les toitures pourront recevoir des capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, sous condition d'une bonne insertion architecturale. Les équipements bruyants éventuels, pompes à chaleur, groupes réfrigérants etc. seront choisis et disposés de manière à ne pas entraîner de gêne au voisinage.

3. Clôtures :

Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

3.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale, constituée d'espèces différentes incluant des essences fleuries ;
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie ;
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons ;
- lorsqu'elles sont situées en limite d'espaces privés commune, la hauteur totale des clôtures sera limitée à 1,20 mètre maximum.

3.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein, d'une hauteur de 1,50 mètre, accompagné d'un palissage végétal ;
- soit d'un matériau végétal, bois, brandes, etc.

4. Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité (Annexe 5g).

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

5. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

6. Installations diverses :

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

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf annexe 5h).

ARTICLE 1AUA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Cet article concerne :
   - les constructions nouvelles ;
   - les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes ;
   - les changements de destination des constructions.
2. 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.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
4. Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

4.1. Habitations :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- De deux logements maximum : 2 places par logement dont au moins une, devra être couverte sur chaque unité foncière,

- De plus de deux logements : 1,5 place par logement avec un minimum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher, dont 40 % au moins seront intégrés au volume du bâtiment principal.

De plus, pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

4.2. Bureaux :

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

4.3. Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

4.4. Equipements hôteliers et de restauration :

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

4.5. Établissements hospitaliers :

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

4.6. Équipements scolaires :

Il est exigé deux places par classe.

5. Stationnement des deux roues :

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

De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local fermé, et de préférence intégré au bâtiment principal.

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

ARTICLE 1AUA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

1. Espaces boisés et plantations existantes :

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

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

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

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

Les voies ayant une emprise de 12 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

3. Les aires de stationnement non couvertes (à l'exception des parcs de stationnement en silo) :

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

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

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

4. Espaces libres et espaces verts à créer :

   4.1. Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

5. Les bassins de rétention nécessaires aux opérations feront l'objet d'un aménagement paysager intégré à l'opération.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUA3 à 1AUA13.

DISPOSITIONS GENERALES
ZONE 1AUB

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. **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.
3. **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :** ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6,7 et 11 leur sont applicables.
4. **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique :**

   Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
5. **Constructions au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 5d) :** sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
6. **Espaces boisés classés (E.B.C.) :** les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
7. **Aspect des constructions, article R.111-21** : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales d'intégration dans le site.
8. **Prévention du risque sécheresse** : L'ensemble du territoire de la commune peut être classé en zone affectée ou pouvant être affectée par des dommages aux habitations liées à la sécheresse (annexe 6c).
9. **Logements locatifs au titre de l'article R.111-6 :** Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.
10. **Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L):**
    - **dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites** par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 ;
    - **pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiment**s par décret N° 96-67 modifié le 07 février 1996.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AUB

Caractère de la zone 1AUB :

Elle recouvre une superficie de 14 hectares. Le foncier de cette zone, destiné à recevoir l'essentiel de l'urbanisation future à court et moyen terme, sous forme d'habitat mixte et diversifié de maisons en bandes ou groupées.

Elle prolonge sous une forme moins dense l'habitat situé en zone 1AUA.

- *Trois secteurs de zone sont positionnés en périphérie des secteurs 1AU A1. Ils comporteront un habitat pavillonnaire relativement dense, des commerces et des services.*
- *Un secteur de zone est situé en continuité de la zone 1AU A2.*
- *Un secteur de zone est situé en continuité de la zone UB au sud de la RD2*

Les dispositions réglementaires de la zone viseront principalement :

- ✓ *à proposer, compte-tenu des dominantes d'occupations envisagées sur ces secteurs, des dispositions voisines de la zone UB en vue d'une harmonisation réglementaire entre l'urbanisation future notamment la ZAC en projet et celle du PLU ;*
- ✓ *à favoriser l'accueil d'un habitat mixte et de fonctions diversifiées ;*
- ✓ *à permettre une meilleure cohérence urbaine des* quartiers.

Son urbanisation ne pourra intervenir qu'après la réalisation des équipements publics d'infrastructures, dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC « centre » et « Tucard »).

Seul le secteur situé au sud de la RD2 ne nécessitera pas obligatoirement de procédure de ZAC.

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

ARTICLE 1AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements industriels et d'entrepôts.
2. Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, le parc résidentiel de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.
3. L'ouverture de carrières et de gravières.
4. Les installations et travaux divers de type :

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

ARTICLE 1AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AU B3 et 1AU B4 ci-dessous, ainsi que ceux mentionnés sur le plan et conformément à la légende (places, système de gestion des eaux).
2. Les installations classées liées ou nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
3. Les constructions à usage commercial, de services et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
4. Les affouillements et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces affouillements ou remblais visent à réaliser :
   - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
   - Des bâtiments annexes ;
   - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
   - La création de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
   - Des voiries.
5. Les terrains de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :
   - 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
   - 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation n'est pas autorisé.
   - 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
   - 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
   - 1.5. Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 4,50 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture des voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Voies structurantes :

Sur les principales voies structurantes mentionnées sur le plan et conformément à la légende, la largeur minimum de chaussée est de 6 mètres.

2.2. Voies en impasse :

2.2.1. Les voies en impasse sont interdites si elles desservent plus de trois habitations. Elles peuvent cependant être autorisées par l'administration si elles visent à améliorer la composition du plan masse de l'opération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans ce cas, un dispositif de retournement doit être prévu en fin d'impasse.

2.2.1. Pour trois habitations et moins, le dispositif de retournement n'est pas exigé.

3. Voies cyclables et chemins piétonniers :

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a).

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE 1AUB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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 réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1. Réseau d'alimentation en eau potable :

1.1. Toute construction doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2. Réseau d'assainissement :

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

Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires) :

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 5b.

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

2.2. Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc.… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 5b.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables) :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°5b.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m2 d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

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

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble, d'habitat en collectif et d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE 1AUB 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE 1AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise et 6m pour les constructions recevant du stationnement.
2. Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.
4. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

ARTICLE 1AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites latérales de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont admises dans une bande de 25 mètres à partir de l'emprise publique, les constructions sont autorisées en limite séparative sur une longueur maximale de 13 mètres.
3. Pour les fosses des piscines non couvertes, le recul minimum exigé est de 1 mètre, distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.
4. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.
5. Pour les ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

ARTICLE 1AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises dans les ensembles d'habitations.

ARTICLE 1AUB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée, à la surface de la parcelle.

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les constructions destinées aux équipements publics, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE 1AUB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.
2. La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut, du dernier plafond.

ARTICLE 1AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les Zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. annexe 5a) reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2. Couleurs et matériaux :

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

2.2. Les briques et parpaings seront obligatoirement enduits.

- Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles

- Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite
- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages....) sera conservée et restaurée.

3. Façades :

Toute imitation de matériaux, est interdite.

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

3.1 Les décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

4. Toitures :

4.1. La pente sera comprise entre 25% et 35%. A l'exception des vérandas et abris de jardin, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou assimilés, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment où si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

4.2. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

4.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment s'il s'agit de toitures végétalisées.

5. Clôtures :

Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

5.1. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et être constituées :

- soit par une haie végétale ;
- soit par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, et surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.) ;
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

5.2. Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale ;
- soit par un mur bahut 'une hauteur maximum de 1mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.) ;
- Le long des cheminements piétons et si nécessaire, par un grillage doublé d'une haie vive.

6. Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité (Annexe 5g).

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

7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. Installations diverses :

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

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe 5 h).

ARTICLE 1AUB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Cet article concerne :
   - les constructions nouvelles ;
   - les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes ;
   - les changements de destination des constructions.
2. 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.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
4. Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

4.1. Habitations :

4.1.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

De deux logements maximum : 2 places par logement, dont au moins une devra être close et couverte sur chaque unité foncière,

De plus de deux logements : 1,5 place par logement avec un minimum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher, dont 40 % au moins seront intégrés au volume du bâtiment principal.

4.1.2. Dans les opérations d'ensembles d'habitations, il sera exigé en plus une place de stationnement public par 10 logements.

De plus, pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

4.2. Bureaux :

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

4.3. Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

4.4. Equipements hôteliers et de restauration :

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

4.5. Établissements hospitaliers :

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

4.6. Équipements scolaires :

Il est exigé deux places par classe.

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

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

ARTICLE 1AUB 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

1. Espaces boisés et plantations existantes :

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

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

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

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

Les voies ayant une emprise de 12 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

3. Les aires de stationnement non couvertes (à l'exception des parcs de stationnement en silo) :

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

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

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

4. Espaces libres et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

5. Les bassins de rétention nécessaires aux opérations feront l'objet d'un aménagement paysager intégré à l'opération.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AUB 3 à 1AUB 13.

DISPOSITIONS GENERALES
ZONE 1AUC

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. **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.
3. **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :** ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6,7 et 11 leur sont applicables.
4. **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique :**

   Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
5. **Constructions au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 5d) :** sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
6. **Espaces boisés classés (E.B.C.) :** les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
7. **Aspect des constructions, article R.111-21** : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales d'intégration dans le site.
8. **Prévention du risque sécheresse** : L'ensemble du territoire de la commune peut être classé en zone affectée ou pouvant être affectée par des dommages aux habitations liées à la sécheresse (annexe 6c).
9. **Logements locatifs au titre de l'article R.111-6 :** Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.
10. **Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L):**
    - **dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites** par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 ;
    - **pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiment**s par décret N° 96-67 modifié le 07 février 1996.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AUC

Caractère de la zone 1AUC :

Elle recouvre une superficie d'environ 2 hectares. Elle est destinée à être urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et comprenant un habitat diversifié.

Les dispositions réglementaires de la zone viseront principalement :

- ✓ *à favoriser l'affirmation de la centralité communale par l'accueil d'un habitat mixte ;*
- ✓ *à permettre l'intégration de l'opération d'ensemble dans son environnement : cohérence avec les quartiers périphériques, prise en compte de la topographie du site ;*
- ✓ *à contribuer à l'image de la nouvelle entrée de ville constituée par le futur boulevard urbain de la RD 957b*

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

ARTICLE 1AUC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements industriels, d'entrepôts, et agricole.
2. L'ouverture de carrières et de gravières.
3. Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du code de l'urbanisme, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.
4. Les installations et travaux divers de type :
   - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
   - les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

ARTICLE 1AUC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AUC 3 et 1AUC 4 ci-dessous.

2. Les constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, suivant les principes de l'orientation d'aménagement.
3. Les installations classées liées ou nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
4. Les constructions à usage commercial d'artisanat et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
5. Les affouillements et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces affouillements ou remblais visent à réaliser :
   - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
   - Des bâtiments annexes ;
   - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
   - La création de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
   - Des voiries.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

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

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

   1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

   1.5. Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 3,50 mètres.

2. Voirie nouvelle publique ou privée :

   Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

   Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

   L'ouverture des voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

   2.1. Voies de quartier :

   Sur les principales voies de mentionnées sur le plan la largeur minimum de chaussée est de 5 mètres 50 pour les voies à double sens, et de 3m pour les voies en sens unique.

2.2 Voies en impasse :

Les voies en impasse peuvent être autorisées par l'administration dans le cadre d'un plan masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain ou si elles sont indispensables au fonctionnement d'une opération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

3. Voies cyclables et chemins piétonniers :

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document 6b).

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE 1AUC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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 réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1. Réseau d'alimentation en eau potable :

1.1. Toute construction doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2. Réseau d'assainissement :

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

Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires) :

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement de service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b.

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

2.2. Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les réseaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par la Direction Assainissement, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement de service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables) :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement de service d'assainissement pluvial du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°5b.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m2 de surface imperméabilisée pour une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

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 la direction assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser, conformément au règlement d'assainissement pluvial du Grand Toulouse, un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur la commune de Saint-Orens de Gameville.

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 ou au terrain, en accord avec la direction assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

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

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe n°5b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu dans les opérations d'ensemble ou sur l'espace public, au droit de l'unité foncière concernée. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE 1AUC 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE 1AUC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes ou futures.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de deux mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan intérieur fini de la fosse).

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

Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

ARTICLE 1AUC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport à la zone UB, les constructions doivent être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative. Toutefois, les constructions annexes à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,30 mètres sous sablière ou à l'acrotère et de ne pas dépasser 3 mètres de longueur sur la limite séparative.
2. Par rapport à la zone 2AU0, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres
3. Par rapport aux zones UC et A les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
4. Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées :
   - soit en limite séparative latérale sur une profondeur maximale de 30 mètres à partir de l'axe de la voie de desserte de la construction, le long de chaque limite latérale, si leur hauteur ne dépasse pas 7 mètres sur sablière ou à l'acrotère (la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel). Au-delà de la bande de 30 mètres évoquée ci-dessus, les constructions en limite séparative latérale sont autorisées si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres sur sablière ou à l'acrotère (la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel) ;
   - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres.
5. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de un mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan intérieur fini de la fosse).
6. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.
7. Pour les ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

ARTICLE 1AUC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des

moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité.

ARTICLE 1AUC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée, à la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale des terrains concernés par l'opération.

ARTICLE 1AUC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres sur sablière ou à l'acrotère.

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

ARTICLE 1AUC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

   - le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,…
   - une bonne adaptation au sol (orientation des bâtiments par rapport aux lignes de niveaux), la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,…),
   - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,…
   - une bonne interface entre l'espace public, les parties communes privées et les façades des bâtiments, favorisant le lien social dans le nouveau quartier
   - une importante présence végétale dans l'espace public et dans les parcelles, renforcée par la perception des jardins privés depuis l'espace public et inversement

2. Architecture, couleurs et matériaux :

   L'architecture sera définie dans une logique de développement durable, pour le choix des matériaux, pour les dispositions propices aux économies d'énergie notamment grâce aux choix d'orientation des ouvertures et aux protections passives contre les sur chaleurs, pour la gestion de l'eau, sa rétention, et les dispositifs d'arrosage, pour l'aménagement d'espaces extérieurs bénéficiant pour les uns d'un bon ensoleillement, pour d'autres d'ombre et de fraîcheur.

   Les matériaux de construction pourront être utilisés dans leur couleur naturelle (bois, terre cuite, pierre, zinc, cuivre, etc.). Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, pour les matériaux peints ou teintés dans la masse, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune dans le bâti traditionnel, et de l'harmonisation avec le végétal proche de la construction ou lié à elle.

   Les matériaux seront choisis en tenant compte des critères de développement durable, de manière à minimiser les dépenses énergétiques à l'utilisation du bâtiment et à sa construction, et à écarter les produits dangereux pour la santé.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment si il s'agit de toitures végétalisées.

Quel que soit le matériau, les toitures pourront recevoir des capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, sous condition d'une bonne insertion architecturale. Les équipements bruyants éventuels, pompes à chaleur, groupes réfrigérants, etc, seront choisis et disposés de manière à ne pas entraîner de gêne au voisinage.

3. Clôtures :

Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

3.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale, constituée d'espèces différentes incluant des essences fleuries ;
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie ;
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

3.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein, d'une hauteur de 1,50 mètre, accompagné d'un palissage végétal ;
- soit d'un matériau végétal, bois, brandes, etc.

4. Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité (Annexe 5g).

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

5. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

6. Installations diverses :

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

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe 5h).

ARTICLE 1AUC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Cet article concerne :
   - les constructions nouvelles ;
   - les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes ;
   - les changements de destination des constructions.
2. 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.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
4. Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

   4.1. Habitations :

   1,5 place par logement avec un minimum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher, dont 40 % au moins seront intégrés au volume du bâtiment principal.

   Pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements : les obligations précédentes seront complétées par l'aménagement de 0,25 place par lot ou logement aménagées dans les espaces collectifs de l'opération et non clôturés.

   De plus, pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

   4.2. Bureaux :

   1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

   4.3. Commerces :

   Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

   4.4. Artisanat :

   1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

   4.5. Equipements hôteliers et de restauration :

   1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre.

   4.6. Établissements publics ou d'intérêt collectif :

   Le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

5. Stationnement des deux roues :

   Pour les constructions d'immeubles collectifs de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher projetée avec un minimum de 10 m².

   De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local fermé, et de préférence intégré au bâtiment principal.

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

ARTICLE 1AUC 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

1. Espaces boisés et plantations existantes :

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

   Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

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

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

   Les voies ayant une emprise de 12 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

3. Les aires de stationnement non couvertes (à l'exception des parcs de stationnement en silo) :

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

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

4. Espaces libres et espaces verts à créer :

   Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

5. Les bassins de rétention nécessaires aux opérations feront l'objet d'un aménagement paysager intégré à l'opération.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AU A 3 à 1AU A 13.

DISPOSITIONS GENERALES
ZONE 2AU0

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. **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.
3. **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :** ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6,7 et 11 leur sont applicables.
4. **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique :**

   Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
5. **Constructions au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 5d) :** sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
6. **Espaces boisés classés (E.B.C.) :** les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
7. **Aspect des constructions, article R.111-21** : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales d'intégration dans le site.
8. **Prévention du risque sécheresse** : L'ensemble du territoire de la commune peut être classé en zone affectée ou pouvant être affectée par des dommages aux habitations liées à la sécheresse (annexe 6c).
9. **Logements locatifs au titre de l'article R.111-6 :** Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.
10. **Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L):**
    - **dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites** par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 ;
    - **pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiment**s par décret N° 96-67 modifié le 07 février 1996.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 2AU0

Caractère de la zone 2AU0 :

Elle recouvre une superficie d'environ 14 hectares et constitue les réserves foncières à moyen et long terme destinées à être urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Cette zone recouvre deux secteurs :

- *au sud de la commune, un secteur est destiné à accueillir de l'habitat ;*
- *dans le quartier de LABOUILHE.*

La zone 2AU0 à règlement strict ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U.

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

ARTICLE 2AU0 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits, toute occupation ou utilisation du sol autres que celles admises à l'article 2.
2. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

Les remblais sont limités dans tous les cas à 1 m de hauteur et les affouillements sont limités à 1 mètre de profondeur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU0 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.
2. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

ARTICLE 2AU0 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.
2. Pour les ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

ARTICLE 2AU0 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

ARTICLE 2AU0 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges doivent être conservés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU0 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

DISPOSITIONS GENERALES
ZONE A

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. **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.
3. **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :** ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6,7 et 11 leur sont applicables.
4. **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique :**

   Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
5. **Constructions au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 5d) :** sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
6. **Constructions autorisées dans la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Balma-Lasbordes :** Elles doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions (annexe 2b) des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'Urbanisme.
7. **Espaces boisés classés (E.B.C.) :** les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
8. **Aspect des constructions, article R.111-21 :** le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales d'intégration dans le site.
9. **Prévention du risque sécheresse :** L'ensemble du territoire de la commune peut être classé en zone affectée ou pouvant être affectée par des dommages aux habitations liées à la sécheresse (annexe 5 k).
10. **Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L):**
    - **dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites** par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 et
    - **pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiments** par décret N° 96-67 modifié le 07 février 1996.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

Caractère de la zone A :

Elle s'étend sur une superficie de 414 hectares. Elle englobe la majorité des terres agricoles en exploitation, localisées essentiellement sur les coteaux de Cayras et au sud-est de la commune, ainsi que d'importants espaces boisés. Le bâti est constitué par quelques fermes de qualité, demeures et châteaux. Plusieurs sentiers de grande qualité sillonnent la zone et devront être protégés pour préserver leur caractère.

Considérés comme une des grandes unités paysagères communales, ces espaces de grande culture identifiés comme des éléments de l'agriculture périurbaine de Toulouse, sont encore très présents et dynamiques, et participent, grandement à ce titre, à l'identité rurale de la commune, « entre ville et campagne ».

Une partie de la zone est concernée par le périmètre du lit majeur de la Marcaissonne et par la zone D

Cette zone n'est desservie que très partiellement par le réseau d'eau potable.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ *de préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour la commune,*
- ✓ *de protéger les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés, sentiers),*

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
2. Toute construction et extension à l'intérieur d'une bande de 100 mètres comprise de part et d'autre du pointillé figurant au plan graphique et destinée à la réalisation des futurs boulevards urbains structurants mentionnés sur le plan de zonage et conformément à la légende.
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. En zones inondables de la Marcaissonne et du Tricou :

- toute construction nouvelle autre que celles autorisées sous conditions à l'article A 2,
- les sous-sols, les talus ou remblais (à l'exception de ceux strictement nécessaires aux aménagements autorisés).
- les clôtures pleines.

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

1. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
2. La réhabilitation des constructions existantes destinées aux gîtes ruraux, tables d'hôtes et chambres d'hôtes.
3. Les constructions à usage d'habitation liées et utiles aux exploitations agricoles, sous condition d'un seul logement par exploitation.
4. En zones inondables de la Marcaissonne et du Tricou, seules sont autorisées les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes liées à des exploitations agricoles, sous réserve des conditions suivantes :
   - aucun logement ne peut être créé ;
   - les réseaux et équipements doivent être mis hors eau ;
   - un niveau refuge, dont le plancher est situé 1 mètre au-dessus du terrain naturel, doit exister ou être créé ;
   - le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants, doit être situé 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel.
5. Les installations classées liées à l'activité agricole.
6. Les aménagements liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
7. Les affouillements et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces affouillements ou remblais visent à réaliser :
   - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
   - Des bâtiments annexes ;
   - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
   - La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
   - Des voiries.
8. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager, sentiers) identifiés au plan graphique conformément à la légende et protégés au titre de l'article L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

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

   1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

   1.3. Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la R.D. 57 déviée et la R.D. 2.

2. Voirie nouvelle publique ou privée :

   2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

   2.2. Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

3. Voies cyclables et chemins piétonniers :

   3.1. Des voies cyclables et chemins piétonniers pourront être réalisés conformément au Schéma Directeur des voies cyclables et piétonnières établi par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a).

   3.2. La largeur minimale des voies cyclables unidirectionnelles sera de 1,50 mètre et de 2,50 mètres s'il s'agit de voies cyclables bidirectionnelles.

   3.3. Les sentiers et cheminements piétonniers identifiés au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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 réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1. Réseau d'alimentation en eau potable :

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

2. Réseau d'assainissement :

   2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires) :

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

   Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

   Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b.

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.

Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, à la date d'approbation du règlement, pourra être autorisé la mise en place d'un dispositif autonome temporaire en accord avec le service gestionnaire de la CAGT. Les dispositifs de traitement sont fixés dans le cahier des charges de l'assainissement autonome du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b.

2.1.1. Pour toutes les constructions, en l'absence de réseau communal d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement sont fixés dans le cahier des charges de l'assainissement autonome du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b.

2.1.2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc.… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 5b.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables) :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°5b.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m2 d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

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

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture)

et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe n°5b.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
   - 75 mètres de l'axe de la R.D. 2 ;
   - 20 mètres de la limite de l'emplacement réservé n° 2 (R.D. 57 déviée) ;
   - 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.
3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

1. Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Toute construction destinée à un usage autre que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.
3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.
4. Pour les ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est fixée à :
   - 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
   - 10 mètres pour toute autre construction.
2. La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou, à défaut, du dernier plafond.

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

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en 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.

1. Couleurs et matériaux :

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

   Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

   Les enduits grossiers doivent être teintés.

2. Toitures :

   Pour les constructions à usage d'habitation, la pente sera comprise entre 25% et 35% et les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe, à l'exception des vérandas et abris de jardin.

3. Clôtures :

   Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

   Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,5 mètre.

   Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

   Les dispositions de l'article A 1 du présent règlement, s'appliquent en zone inondable.

4. Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

   Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité (Annexe 5g).

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

5. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

   Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

6. Installations diverses :

   L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

   L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe 5h).

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies.
2. Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

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

1. Espaces libres et plantations :

   Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

2. Éléments du paysage protégés au titre de l'article L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

   Les sentiers remarquables délimités au plan graphique conformément à la légende sont à protéger. Tous travaux portant atteinte au caractère de ces sentiers sont interdits.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles A 3 à A 13 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELS (N)

DISPOSITIONS GENERALES
ZONE N

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. **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.
3. **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :** ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6,7 et 11 leur sont applicables.
4. **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique :**

   Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
5. **Constructions au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 5d) :** sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
6. **Constructions autorisées dans la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Balma-Lasbordes :** Elles doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions (annexe 2b) des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'Urbanisme.
7. **Espaces boisés classés (E.B.C.) :** les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
8. **Aspect des constructions, article R.111-21 :** le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales d'intégration dans le site.
9. **Prévention du risque sécheresse :** L'ensemble du territoire de la commune peut être classé en zone affectée ou pouvant être affectée par des dommages aux habitations liées à la sécheresse (annexe 5 k).
10. **Prise en compte des risques sanitaires concernant (annexe 5L):**
    - **dans la zone de surveillance et de lutte contre les termites** par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 et
    - **pour la protection des populations contre les risques liés à l'amiante dans les bâtiments** par décret N° 96-67 modifié le 07 février 1996.
11. **Création d'une « bande d'études »**, de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 2, préalable à la réalisation d'un projet d'intégration d'un TCSP et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L 111-10 (annexe 5n).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

Caractère de la zone N :

Elle englobe une superficie de 309 hectares et recouvre principalement les terrains situés en bordure des ruisseaux de la Marcaissonne, de la Saune et du Nicol, correspondant en majorité à la trame verte du S.D.A.T.

Elle englobe également un patrimoine bâti de qualité (châteaux et fermes) ainsi que des espaces boisés importants.

Une petite partie de la zone N au Nord-Ouest de la commune est touchée par la courbe C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Balma-Lasbordes.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- *La zone N constituée par les trois vallées de la Saune, de la Marcaissonne et du Nicol et complétée par des sites de qualité : site d'intérêt écologique des Chanterelles et de Tucard, bois du Bousquet…*
- *Le secteur N1 englobe un espace destiné aux activités de loisirs équestre et permet l'installation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage ;*
- *Le secteur N2 accueille des infrastructures sportives, de loisirs et des terrains de sports existants ou à aménager ;*
- *Le secteur N3 après analyse effectuée par la chambre d'agriculture, permet une constructibilité limitée des habitations existantes sur le coteau agricole de Cayras ;*
- *Le secteur N4 est destiné à la création d'un parc public, pouvant recevoir des équipements de loisir ou de culture liés à l'animation du parc et pouvant recevoir un château d'eau ;*

Les dispositions réglementaires pour cette zone visent principalement :

- ✓ *la protection des éléments naturels, du paysage bâti de caractère, les sentiers et la végétation, et l'espace agricole des coteaux par une constructibilité limitée des constructions ;*
- ✓ *la prise en compte du risque d'inondation ;*
- ✓ *la protection de la trame verte du S.D.A.T. ;*
- ✓ *la protection du lit majeur de la Marcaissonne, de la Saune et du Nicol.*

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.
2. Les constructions neuves à usage d'habitation.
3. Toute construction et extension à l'intérieur d'une bande de 100 mètres comprise de part et d'autre du pointillé figurant au plan graphique et destinée à la réalisation des futurs boulevards urbains structurants mentionnés sur le plan de zonage et conformément à la légende.
4. Les installations et travaux divers de type :
   - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
   - les garages collectifs de caravanes ;
   - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
5. En zones inondables de la Marcaissonne et de la Saune :
   - toute construction nouvelle autre que celles autorisées sous conditions à l'article N 2 ;
   - les sous-sols, les talus ou remblais (à l'exception de ceux strictement nécessaires aux aménagements autorisés) ;
   - les clôtures pleines.

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

1. Les terrains de jeux, de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
2. La réhabilitation des constructions existantes destinées aux gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes.
3. Les aménagements liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Les affouillements et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces affouillements ou remblais visent à réaliser :
   - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
   - Des bâtiments annexes ;
   - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
   - La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
   - Des voiries.
5. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager, sentiers) identifiés au plan graphique conformément à la légende et protégés au titre de l'article L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
6. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau et fossés mères.
7. Dans le secteur N1 :
   7.1. L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des gens du voyage dans le cadre d'une opération menée par une collectivité publique,

7.2. Les constructions nouvelles liées à l'activité équestre sans que la surface de plancher totale (existante et extension) ne dépasse pas 250 m².

La réhabilitation et l'extension des constructions existantes liées à l'activité équestre

7.3. L'extension limitée des bâtiments existants non nécessaires à l'activité équestre sans que la surface de plancher totale (existante et extension) ne dépasse pas 250 m² par bâtiment principal.

8. Dans le secteur N 2, les constructions liées aux équipements collectifs à caractère sportifs et loisirs.

9. Dans le secteur N 3 :

9.1. L'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du P.L.U. , sans création d'unités d'habitation supplémentaire, et dans une limite de 20 % de l'emprise au sol existante.

9.2. Le changement de destination de bâtiments agricoles en bâtiments à usage d'habitation, afin de créer une seule unité d'habitation,

10. Dans le secteur N4, la réalisation d'un château d'eau et des équipements de culture ou de loisir liés à l'animation du parc, dans la limite de 10% de la surface concernée.

11. En zones inondables de la Marcaissonne et de la Saune, seules sont autorisées :

- Les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes ;
- aucun logement ne peut être créé ;
- les réseaux et équipements doivent être mis hors eau ;
- un niveau refuge, dont le plancher est situé 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel, doit exister ou être créé ;

Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants, doit être situé 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel ;

Les terrains de sports de plein-air et les aires de stationnement en N2.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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...

1. Accès :

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

1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

1.3. Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que les futurs boulevards urbains structurants mentionnés sur le plan de zonage.

2. Voiries :

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2. Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

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

3. Voies cyclables et chemins piétonniers :

3.1. Des voies cyclables et chemins piétonniers pourront être réalisés conformément au Schéma Directeur du réseau cyclable et du réseau piétonnier établi par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a).

3.2. La largeur minimale des voies cyclables unidirectionnelles sera de 1,50 mètre et de 2,50 mètres s'il s'agit de voies cyclables bidirectionnelles.

3.3. Les sentiers et chemins piétonniers identifiés au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123.17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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 réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

1. Réseau d'alimentation en eau potable :

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

2. Réseau d'assainissement :

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires) :

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

Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 5b.

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

2.1.1. Pour toutes les constructions, en l'absence de réseau communal d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement sont fixés dans le cahier des charges de l'assainissement autonome du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b.

2.1.2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux usées non domestiques :

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 5b.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables) :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n° 5b.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m2 d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser, conformément au règlement d'assainissement du Grand Toulouse, un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur la commune de Saint-Orens de Gameville.

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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

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

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,…) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5b.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

1. Toute construction devra respecter une distance de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.
3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

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

L'implantation en limites séparatives est autorisée si la construction s'inscrit dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante.

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

Pour les ouvrages de forme circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

Deux constructions en dur non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres.

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

Pour les constructions et ouvrages techniques destinés au fonctionnement des services publics, cet article ne s'applique pas.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, et à l'avis de l'Architecte des

Bâtiments de France dans les Zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf annexe 5a) reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

1. Couleurs et matériaux :

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

   Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

   Les enduits grossiers doivent être teintés.

2. Toitures :

   Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe, à l'exception des vérandas et abris de jardin. La pente sera comprise entre 25% et 35%.

3. Clôtures :

   Les hauteurs de clôture et les règles esthétiques définies ci-dessous intègrent les murs de soutènement. L'administration pourra autoriser des hauteurs différentes si la configuration du terrain l'impose ou dans le cas de maintien de murs existants.

   Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,5 mètre.

   Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

   Les dispositions de l'article N 1 du présent règlement, s'appliquent en zone inondable.

4. Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

   Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité (Annexe 5g).

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

5. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure :

   Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

6. Installations diverses :

   L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

   L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf annexe 5h).

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le fonctionnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

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

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

1. Espaces libres et plantations :

   Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

2. Éléments du paysage protégés au titre de l'article L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

   Les sentiers remarquables délimités au plan graphique conformément à la légende sont à protéger. Tous travaux portant atteinte au caractère de ces sentiers sont interdits.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles N 3 à N 13 du présent règlement.