

Plan Local d'Urbanisme

Révision POS en PLU

PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DU 9 FEVRIER 2012

4.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

VILLE DE TOURNEFEUILLE

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

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES
applicables à l'ensemble des zones

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public)

. R.111-2 : relatif à la salubrité et sécurité publique
. R.111-4 : relatif à la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques
. R.111-15 : relatif à la préservation de l'environnement
. R.111-21 : relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel

2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.

3 - Les périmètres visés à l'article R-123-13, notamment

- La zone d'aménagement concerté de Quéfets crée par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2004.
- La zone d'aménagement concerté de Ferro Lèbres créée par DCM du 10juillet 2008 et modifiée et approuvée par DCM du 13 novembre 2008.
- Le D.P.U. renforcé (Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)) s'applique sur toutes les zones U et N A du territoire communal, institué par délibération du Conseil Municipal du 8 Juin 2007.
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels les prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L-571-10 du Code de l'Environnement.

4 - Les règles spécifiques des lotissements

La liste des lotissements concernés par le maintien des règles spécifiques est reportée en annexe du présent règlement. Il s'agit de deux lotissements « le Vieux Pigeonnier » et les «Vitarelles ».

5 - Le règlement local de publicité

6 - Les règles de prévention relatives à la protection de la nature.

- Z.N.I.E.F.F. de type I au niveau de la Ramée « plan d'eau et bois de La Ramée».

7 - Les périmètres archéologiques (loi du 27.12.1941 modifiée, décret n° 86-192 du 5 février 1986).

Les sites archéologiques sont annexés au PLU.

8 - La réglementation des saillies

La réglementation des saillies sur alignement se référera à la législation à la législation en vigueur conformément à la législation en vigueur du 30 mars 1967 modifié.

9 - Les dispositions du PPR sécheresse

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse, approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- **Six zones urbaines (U)** qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

  . La zone UA et le secteur UAa,
  . La zone UB et les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd,
  . La zone UC et le secteur UCa,
  . La zone UD,
  . La zone UE, avec le secteur UEa,

- **Trois zones à urbaniser (AU)** qui correspondent aux territoires destinés à être ouverts à l'urbanisation
  . La zone1AU et les secteurs 1AUa, 1AUb
  Hameau des Bourdets
  Saint Paul
  Saint Pierre
  Centre ville
  Petite République
  Petit Marquisat
  Grand Marquisat)

  . La zone 2AU
  ZAC Ferro Lèbres

  . La zone 3AU fermée et secteur 3AUe fermé
  Mirabeau en 3AU
  Pirac en 3AUe

- **Une zone agricole (A)** : qui correspondent à des territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
  . La zone A et un secteur Ah

- **Une zone naturelle (N)** : qui correspondent à des territoires équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique ou pour les loisirs ainsi que pour leur caractère d'espaces naturels soumis à des risques inondation.
  . La zone N et les deux secteurs NL1 et NL2

- **Des espaces boisés classés** (articles R-130-1 à R-130-24), à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement, ils sont repérés aux plans graphiques par leur indice E.B.C.

- **Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L-123-1.5.7.** du Code de l'Urbanisme.

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

- **Des servitudes de mixité sociale au titre du L 123.2b et du L.123.1.5.16** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme

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 5 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

Les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS DÉTRUITES OU DEMOLIES DEPUIS MOINS DE 10ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement local d'urbanisme en dispose autrement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - SITES ARCHÉOLOGIQUES

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés en annexe au PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie (ces périmètres n'ont pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral, ils sont donnés à titre d'information dans le porté à connaissance).

ARTICLE 9 - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE EN RAISON DU CARACTÈRE PATRIMONIAL HISTORIQUE ET ESTHÉTIQUE (article L-123.1.5.7) du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage sont identifiés au document graphique réglementaire et sont constitués par :

1 - Le Bâti de caractère et petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme
L'objectif est de protéger le patrimoine architectural de la commune tout en permettant sa mise en valeur et son évolution. Les prescriptions sont intégrées à l'article 2 du règlement.

2 - Le Site d'intérêt paysager de la margelle de terrasse à protéger au titre du L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme
L'objectif est de renforcer l'homogénéité de la margelle de terrasse de Garonne, en assurant une bonne insertion du bâti au site et en protégeant et renforçant la continuité des plantations et des boisements sur ce site. Les prescriptions sont intégrées aux articles11 et 13 du règlement.

3 - Les sentiers ou cheminements piétonniers ainsi que Les plantations d'alignement ou masses boisées à protéger ou à créer à protéger au titre du L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme

Les plantations ainsi que les cheminements piétons repérés, sont à protéger, à renforcer ou à créer pour mettre en valeur des qualités paysagères du site. les prescriptions sont intégrées à l'article 13 du règlement.

ARTICLE 10 - RÈGLES DE STATIONNEMENT SPÉCIFIQUES AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS FINANCÉS AVEC UN PRÊT AIDÉ PAR L'ETAT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1.13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 11 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION (PPRI EN COURS)

Intégration des aléas et des prescriptions réglementaires par anticipation au PPRI en cours, conformément au document de référence des services de l'état en région midi Pyrénées pour l'évaluation des risques inondation et l'élaboration des PPRI (document validé par le comité de l'Administration Régionale du de décembre 2008).

ARTICLE 12 - LES TRAVAUX DE DEMOLITIONS

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2007, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sur tout le territoire communal (R.421.27 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 13 - LES CLOTURES

Conformément à la délibération du conseil municipal du 5 novembre 2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme) sur tout le territoire communal.

ARTICLE 14 - LES INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées (relatives aux constructions autorisées à l'article 1) pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

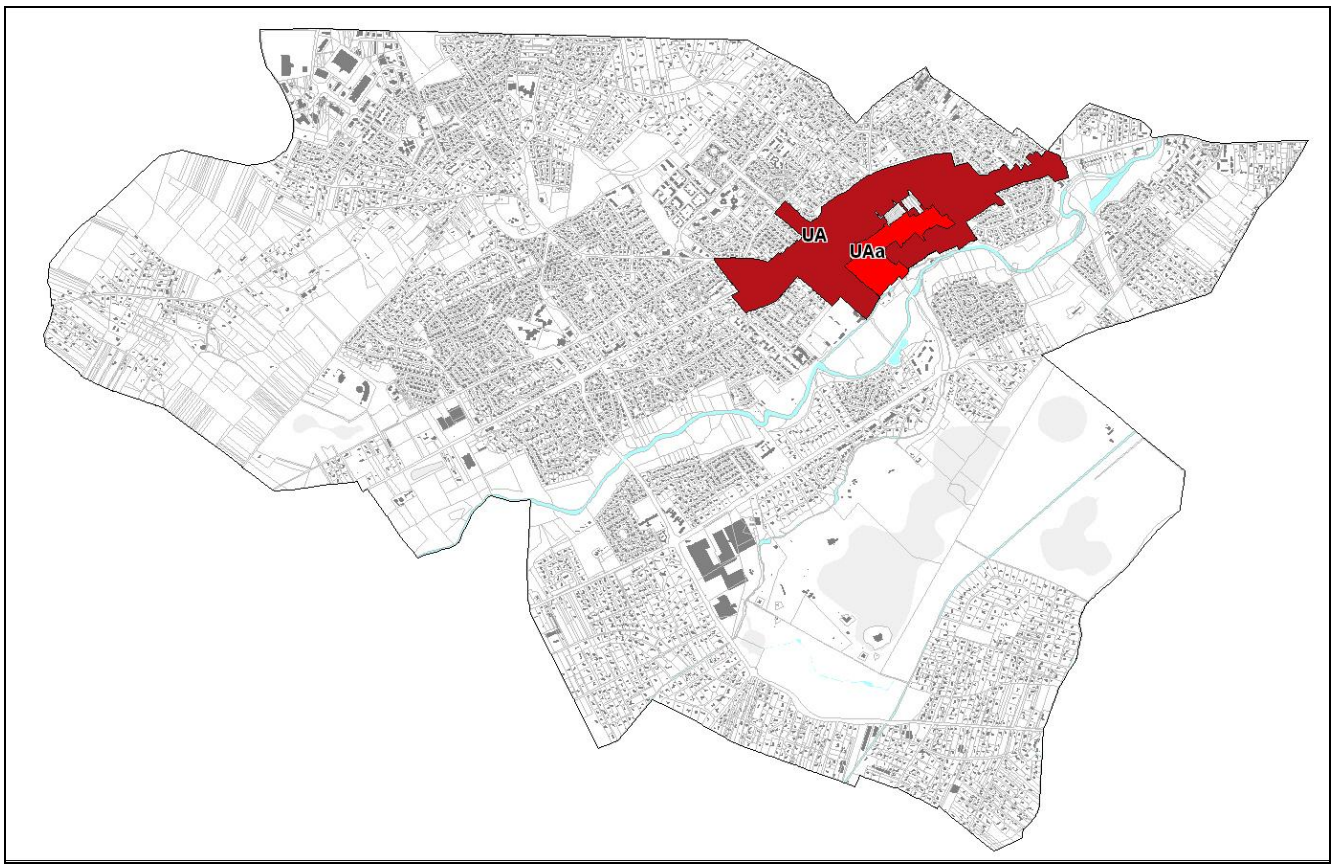
ARTICLE 15 - LES DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION DES STATIONNEMENTS EXIGEES A L'ARTICLE 12

Des dispositions sont définies conformément à l'article R431-26 du code de l'urbanisme.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
UA
UB
UC
UD
UE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Superficie : 71,63 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA recouvre en totalité une surface de 71,63 hectares environ.
Elle correspond au secteur de centre-ville de la commune englobant le centre ancien et la nouvelle centralité.

Deux territoires sont différenciés :

La zone UA (61,03 hectares) : nouvelle centralité
Située principalement de part et d'autre du boulevard Vincent Auriol, de l'avenue Eugène Montel et partiellement de part et d'autre de la route de Tarbes et de l'avenue Jean Jaurès y compris le secteur d'équipement proche de la mairie. Cette zone correspond à la centralité nouvelle de Tournefeuille établie il y a une dizaine d'années dans le prolongement du centre ancien.
Elle constitue un secteur mixte d'accueil d'habitat récent (en individuel et en collectif) avec quelques commerces et services et un pôle d'équipement public réparti autour de la mairie de type culturel, associatif et scolaire.

L'objectif est de poursuivre la mise en œuvre de cette nouvelle centralité en permettant un nouveau rayonnement, une intensification avec une mixité des fonctions et une diversification de l'habitat en privilégiant des formes bâties plus denses en cohérence également avec l'accueil futur du transport collectif en site propre (inscrit au Plan de Déplacements Urbains en cours).
Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- *de conforter le caractère urbain de la centralité, notamment en privilégiant le bâti en petits collectifs construits en alignement des axes structurants (V. Auriol, E. Montel, G. Doumergue, avenue Jean Jaurès et routes de Tarbes) intégrant commerces et services,*
- *de renforcer le développement des fonctions urbaines majeures tel que des équipements, des services et des commerces, tout en préservant la fonction résidentielle.*
- *de permettre une densification harmonieuse, en encadrant la constructibilité et la forme urbaine souhaitée par d'articles que la COS (le COS étant supprimé).*

Le secteur UAa (10,60 hectares) : centre ancien
Correspond au noyau ancien développé le long de l'avenue Gaston Doumergue et la rue du Touch.
Il comprend l'essentiel du patrimoine ancien de la commune caractérisé par un ensemble bâti homogène et ordonnancé sur ces rues.
Cette zone présente une diversité de fonctions : habitat, services et commerces de proximité, avec deux édifices majeurs : l'église et l'Hôtel de Ville. La forme urbaine s'organise sur un parcellaire étroit en général avec un bâti en alignement et en continu sur les voies ne dépassant pas deux niveaux en général.

Les dispositions réglementaires établies pour ce secteur ont pour objectifs essentiels :

- *de conforter la diversité des fonctions, notamment en privilégiant l'accueil de l'habitat avec les commerces de proximité ou services,*
- *de préserver, de mettre en valeur le bâti ancien villageois, tout en permettant son évolution*
- *de maintenir un ordonnancement architectural du bâti villageois à 2 niveaux minimum*

La zone UA est concernée par la zone inondable du PPRI en cours en aléas : fort, moyen et faible.
Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.
Des servitudes de mixité sociale au titre de l'article du L 123-2b du C.U. sont intégrées en UA et UAa.
La zone UA est concernée par une orientation d'aménagement localisée dans le règlement graphique et intégrée dans le présent PLU.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

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

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

4 - Les garages collectifs de caravanes.

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

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

7 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de stationnement de véhicules et agricole (y compris dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction non liée à un sinistre).

8 - En zone inondable d'aléa fort sont interdits : les constructions nouvelles, les sous-sols, les clôtures pleines, les talus et remblais faisant obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue, à l'exception des ouvrages publics destinés à la protection contre les inondations.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

2 - Dans les parcelles en servitude mixité sociale au titre de l'article du L.123-2b du C.U., les opérations sont autorisées sous conditions de respecter la part de la SHON habitat réservée au logement social locatif conventionné, inscrite dans la liste des servitudes mixité sociale (en pièce réglementaire N° 4-4 du PLU).

3 - Les constructions, situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

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

6 - **En zone inondable d'aléa fort sont autorisées sous conditions :**

. **L'extension des constructions existantes** est autorisée mais limitée à 20 m² d'emprise au sol avec le plancher situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau de refuge d'au moins 20 m² de SHON, situé à plus de 30 cm des PHEC.

. **Les surélévations des constructions existantes**, sont autorisées sans création de nouveau logement et sans augmentation de capacité d'accueil ou d'hébergement.

. **La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre** autre que le sinistre à l'inondation est autorisée, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas, le plancher bas devra être situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC.
. **Les aires de stationnement** sont autorisées sous réserve que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.
. **Les équipements de loisirs** complétant des activités existantes (terrains de sports, vestiaires, tribunes,…) ou complétant de l'habitat existant (ex. piscines de particuliers). Ces équipements ne devront pas permettre d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).
. **Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage** à caractère familial ou ouvrier, sont limitées à 6 m² d'emprise au sol par parcelle d'usage, afin de ne pas aggraver le risque de façon significative.
. **Les locaux techniques ou sanitaires** sont autorisés**,** sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) et que leur implantation n'aggrave pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).

7 **- En zone inondable d'aléa moyen à faible sont autorisées sous conditions :**
. **Les constructions neuves** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.
. **Les constructions neuves ou la reconstruction après sinistre autre qu'inondation d'établissements « sensibles »** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.
. **Les extensions et les changements de destination pour l'habitat, pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles et pour les établissements recevant du public** sont autorisés, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC d'au moins 20 m² de SHON.
. **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, …), sont autorisées, si situées dans « l'ombre hydraulique » du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

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

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

1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

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

1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques.

2 - Voirie publique et privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

2.1. Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.

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

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

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.
Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

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

3.2 – Eaux pluviales

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

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

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

1 - Excepté pour les voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique

Toute construction doit être implantée :

. à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des voies structurantes : RD 632, RD 50, RD 63 (excepté en UAa) : avenue de Gascogne / chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre / rue de la Tourraine / chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train,

. à une distance minimale de 4 m de la limite des autres voies.

2 - Le long des voies avec prescriptions (excepté pour le boulevard Vincent Auriol, l'avenue Jean Jaurès et la route de Tarbes) signalées au règlement graphique par une légende spécifique

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux et dans la bande de 15 m comptés à partir de la limite des voies et/ou d'emprises publiques (existantes et futures), à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes et futures).

Toutefois, des décrochements ou retraits dans la façade implantée à l'alignement peuvent être admis ou imposés, sans excéder 3 mètres par rapport à l'alignement, notamment pour permettre : une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante ou pour alignement à un bâti collectif structurant existant le long de la voie, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

3 - Le long du boulevard Vincent Auriol , l'avenue Jean Jaurès et la routes de Tarbes (tronçons de voies en UA) repérés dans le règlement graphique

Les implantations des constructions nouvelles (parcelle libre et en cas de démolition-reconstruction totale des bâtiments existants sauf en cas de sinistre) sont fixées dans le règlement graphique (extraits n° 1, n° 2 et n° 3).

Des décrochements ou retraits dans la façade par rapport aux implantations fixées dans le règlement graphique peuvent être admis ou imposés, sans excéder 3 mètres notamment pour permettre : une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante ou pour permettre un alignement à un bâti collectif structurant existant le long de la voie, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et en cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, les implantations des constructions se conformeront à l'alinéa 1 ci-dessus.

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

4.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

4.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesuré au faîtage) pour pignon édifié sur cette limite (en cas de toit en pente). La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie et en cas de toit en pente, est admise uniquement pour le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

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

5 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

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

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Hors des voies à prescriptions (signalées au document graphique par une légende spécifique), toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - <u>En UAa, le long des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique</u>

- Dans la bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en UA 10) d'une limite latérale à l'autre de l'unité foncière.

- Au-delà de la bande de 15m, comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée conformément à l'alinéa1 ci-dessus et l'alinéa 4 ci dessous.

3 - <u>En UA, Le long des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique</u>

- Dans la bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en UA 10) soit d'une limite latérale à l'autre, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

- Au-delà de la bande de 15m, comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée conformément à l'alinéa1 ci-dessus et l'alinéa 4 ci-dessous.

4- D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont admises (les alinéas ci dessous sont cumulatifs) :

4.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50cm de celle ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).
Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

4.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

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

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

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 (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Toutefois, dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.

3 - Les piscines non couvertes et les constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol avec ou sans fondations ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

2 - **Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique et dans la bande de 15 mètres maximum** (comptée à partir de l'alignement ou des retrais évoqués en UA 6 et des règlements graphiques l'emprise au sol des constructions n'est pas fixée.

3 - **Hors des voies à prescription signalées au document graphique par une légende spécifique et hors bande de 15 mètres** (comptée à partir de l'alignement ou des retrais évoqués en UA 6 et des règlements graphiques), l'emprise au sol est fixée à 50 % au maximum.

4 - Pour les piscines non couvertes, l'emprise de la fosse n'est pas prise en compte.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : le niveau de base
La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

1- En UAa :

- le long des voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique et dans la bande de 15 mètres maximum (comptée à partir de l'alignement évoqué en UA6). La hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 9 mètres maximum comptée sur sablière ou sur acrotère. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes pour lesquelles la hauteur est de 9 m maximum.

- hors voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique et hors bande de 15 mètres (comptée à partir de l'alignement évoqué en UA 6), la hauteur est fixée à 9m maximum.

2 - En UA :

. le long des voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique et dans la bande de 15 mètres maximum (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 et des règlements graphiques), la hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 13 mètres maximum, mesurée sur sablière ou sur acrotère. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes pour lesquelles la hauteur est de 13 m maximum.
- Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement le long du bd V. Auriol, la hauteur doit être compatible avec l'orientation d'aménagement. La hauteur est mesurée sur sablière ou sur acrotère.

. hors voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique et hors bande de 15 mètres (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :

- Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinant sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …).

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, la saillie des balcons par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ne peut excéder 0,80 mètre.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

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

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

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

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

Le long des voies avec prescriptions repérées au document graphique par une légende spécifique, et en cas de toiture en tuile, les faîtages doivent être parallèles à ces voies.

Les chiens-assis sont interdits.

L'emploi en toiture de matériaux tels que : fibre ciment, ardoise de fibro ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

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

4 - Prescriptions architecturales complémentaires en secteur U Aa : rue Gaston Doumergue et rue du Touch

Ces dispositions s'imposent aux constructions nouvelles, aux travaux d'extension et de rénovation des constructions existantes :

- La continuité des façades sur la rue G. Doumergue et la rue du Touch doit être respectée, à savoir : alignement et préservation des ouvertures, du cordon et de la corniche s'ils existent. Ces derniers doivent être valorisés.

- La nomenclature des façades existantes (chaînages d'angle, bandeaux, encadrement, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

- La typologie de maisons de village doit être préservée et les surélévations des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades mitoyennes.

- Les fenêtres et les portes avec des linteaux existants en formes cintrées doivent être maintenues et valorisées. Des nouvelles ouvertures à l'identique pourraient être exigées en vue de préserver une harmonie de la façade.

- Les façades ne doivent pas comporter d'élément en saillie non nécessaire de type éclairement ou décoration non intégré au bâti et pouvant porter atteinte au caractère de l'ensemble bâti sur la rue.

- Les constructions nouvelles (ou les rénovations) réalisées entièrement en matériaux translucides (verre, …) sont interdites.

- Les toitures en façade sur la rue Gaston Doumergue et la rue du Touch (périmètre en UAa) doivent être en tuiles avec pente entre 30 % et 35 %, et des faîtages parallèles aux rues indiquées.

5 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

5.1. Les clôtures sur limites séparatives doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et constituées :

. soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
. soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en brique de parement, sur les deux faces,
. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

5.2. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques excepté pour les voies avec prescriptions repérées au document graphique par une légende spécifique :

Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :

. soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
. soit par des grilles,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

6 - Installations diverses

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

7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 100 m² de plancher hors œuvre nette,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Pour les entreprises commerciales, de services ou artisanales, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.
Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

1.1. Habitat

En secteur UA
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places par logement.

En secteur UAa
Pas de stationnement exigé, excepté pour les opérations de création de logements ou de réaménagement de l'existant conduisant à la création de plus de 3 logements et/ou 150 m² de SHON où il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.

En UA et UAa
Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées (hors des espaces soumis aux risques inondation) à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.
De plus, en UA et UAa il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1er avril 1999).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

1.2. Bureaux et artisanat
Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m² de surface hors œuvre nette. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m² de SHON.

1.3. Commerces
Pour les commerces ou ensemble commercial de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

1.4. Hébergement hôtelier
Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

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

- Équipements accueillant du public
  Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

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

2 - STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

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

2.1. Habitations en collectif
Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement.

2.2. Bureaux
Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places (*)) par 100 m² de surface hors œuvre nette.

2.3. Établissements scolaires (pour les deux-roues également)
Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*))
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 2 places (*))
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de SHON (ou 7 places (*))

2.4. Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements
Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

ARTICLE UA 13 - ESPACES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

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

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

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

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

2.4. Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité

- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

2.5. Espaces libres et verts à créer :

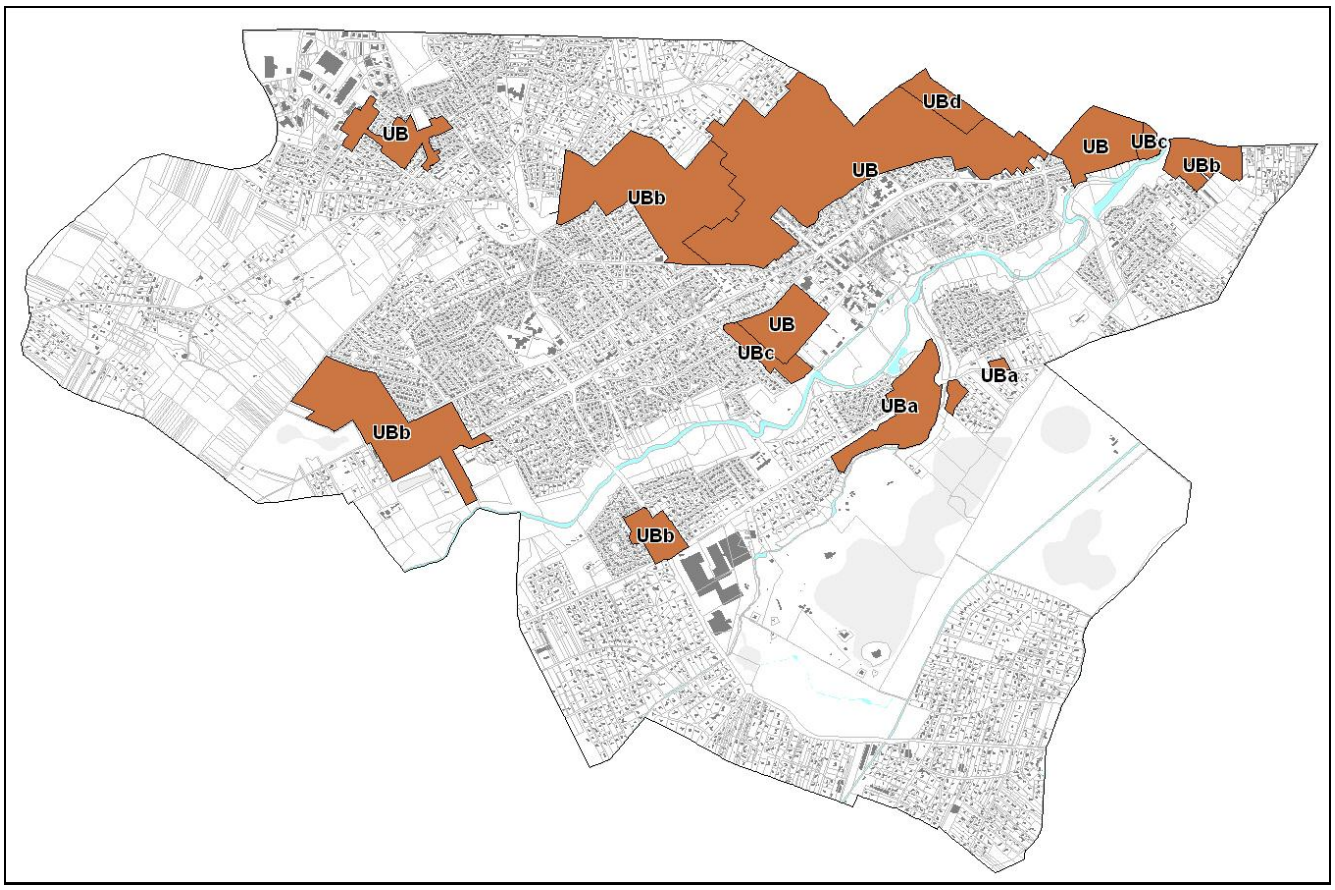
Sur chaque unité foncière 15 % au moins de la surface doivent être aménagés en espace vert (jardin planté et gazonné).

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas fixé, il résulte de l'application des articles UA 3 à UA 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Superficie : 224,52 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone U B recouvre en totalité une surface de 229,38 hectares environ.

La zone UB et ses secteurs correspondants constituent la zone d'extension du centre-ville recouvrant des quartiers d'habitat mixte et dense avec de l'habitat à dominante en collectif et de l'individuel groupé sur de petites à moyennes parcelles.
Le territoire s'étend principalement au nord du centre-ville, englobant notamment les quartiers de La Paderne, de Jarlandis et les quartiers proches du quartier de Lardenne. Au-delà du centre-ville, on retrouve le quartier récent de la ZAC de Quéfets, la centralité de Pahin et d'autres petits secteurs en entrée de ville sur l'avenue du Marquisat.

L'objectif est de renforcer cette première couronne du centre ville et permettre l'évolution progressive de secteurs sous densifiés, afin de conforter le prolongement de la centralité.
Les dispositions réglementaires visent à renforcer un caractère mixte, d'habitat diversifié en favorisant l'habitat collectif, la maison de ville ou en bande sur de petites parcelles.

Cinq territoires sont différenciés :

- ***UB (118,59 hectares)*** *: zone jouxtant immédiatement le centre-ville, au nord du Bd. Vincent Auriol et la centralité de Pahin recouvrant un habita mixte, avec une hauteur en moyenne de 7m.*

- ***UBa (16,23 hectares)*** *: secteur recouvrant le quarter de Jarlandis, nord d'Eugène Monteil, et le secteur d'entrée de ville avenue du Marquisat, d'accueil d'habitat collectif et de maisons groupées sur de petites parcelles avec une hauteur en moyenne de 9m.*

- ***UBb (82,55 hectares)*** *: secteur recouvrant les quartiers récents de La Paderne et de Quéfets, le quartier situé rue Montagné et un petit secteur avenue du Marquisat. L'ensemble de ces territoires accueille de l'habitat collectif et du groupé avec une hauteur en moyenne de 13m (R+3).*

- ***UBc (6,03 hectares)*** *: secteur à densité élevée, hauteur à 16m (à R + 4 et plus), recouvrant de l'habitat en collectif, existant aux lieux-dits « La Briquetterie » et « Belbèze », des constructions datant des années 1960 à 1970.*

- ***UBd : (5,98 hectares)*** *: secteur accueillant de l'habitat avec des activités industrielles et artisanales au lieu-dit « Les Bourses » où l'objectif est de permettre la mutation des activités existantes vers de l'habitat progressivement*

La zone UB est concernée par la zone inondable du PPRI en cours en aléas : fort, moyen et faible.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au document graphique conformément à la légende.

La zone UB est concernée par une orientation d'aménagement localisée dans le règlement graphique et intégrée dans le présent PLU.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

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

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

4 - Les garages collectifs de caravanes.

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

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

7 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, de stationnement de véhicule et agricole (y compris dans le cas d'une opération de démolition /reconstruction non liée à un sinistre).

8 - En zone inondable d'aléa fort sont interdits : les constructions nouvelles, les sous-sols, les clôtures pleines, les talus et remblais faisant obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue, à l'exception des ouvrages publics destinés à la protection contre les inondations.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

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

3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

4 - Les constructions, situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

5 - Les constructions situées à l'intérieur de la zone D de la zone d'exposition au bruit de l'aéroport de Blagnac, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

6 - La réfection, le réaménagement et l'extension des activités existantes en UBd, sous conditions de ne pas dépasser 20 % de la surface hors brute existante à la date d'approbation du présent règlement.

7 - **En zone inondable d'aléa fort sont autorisées sous conditions :**

. **L'extension des constructions existantes** est autorisée mais limitée à 20 m² d'emprise au sol avec le plancher situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau de refuge d'au moins 20 m² de shon, situé à plus de 30 cm des PHEC.

. **Les surélévations des constructions existantes**, sont autorisées sans création de nouveau logement et sans augmentation de capacité d'accueil ou d'hébergement.
. **La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre** autre que le sinistre à l'inondation est autorisée, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas, le plancher bas devra être situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC.
. **Les aires de stationnement** sont autorisées sous réserve que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.
. **Les équipements de loisirs** complétant des activités existantes (terrains de sports, vestiaires, tribunes,…) ou complétant de l'habitat existant (ex. piscines de particuliers). Ces équipements ne devront pas permettre d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).
. **Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage** à caractère familial ou ouvrier, sont limitées à 6 m² d'emprise au sol par parcelle d'usage, afin de ne pas aggraver le risque de façon significative.
. **Les locaux techniques ou sanitaires** sont autorisés**,** sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) et que leur implantation n'aggrave pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).

8 **- En zone inondable d'aléa moyen à faible sont autorisées sous conditions :**
. **Les constructions neuves** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.
. **Les constructions neuves ou la reconstruction après sinistre autre qu'inondation d'établissements « sensibles »** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.
. **Les extensions et les changements de destination pour l'habitat, pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles et pour les établissements recevant du public** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC d'au moins 20 m² de shon.
. **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, …), sont autorisées, si situées dans « l'ombre hydraulique » du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

1 - Accès

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

1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

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

1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques.

2 - Voirie publique et privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.

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

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

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.
Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

3.2 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

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

. 50 mètres s'il s'agit d'habitat, 40 mètres s'il s'agit d'activités ou autres constructions, de l'axe de la voie dite Arc-en-Ciel.

. 6 mètres de la limite d'emprise des voies structurantes : RD 632, RD 50, RD 63, avenue de Gascogne / chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre / rue de la Tourraine / chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train.

. 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies,

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

2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes et emprises publiques ou privées autres que voiries nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.

Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesuré au faîtage) pour pignon édifié sur cette limite (en cas de toit en pente). La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie et en cas de toit en pente, est admise uniquement pour le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

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

3 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

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

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

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

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées (les alinéas ci dessous sont cumulatifs) :

2.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50cm de celle ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).
Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

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

ARTICLE UB 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 (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Toutefois, dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.

3 - Les piscines non couvertes et les constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol avec ou sans fondations ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière excepté dans la ZAC de Quéfets où elle n'est pas fixée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

2 - En UB : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m, comptée sur sablière ou sur acrotère.

3 - En UBa et UBd : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m, comptée sur sablière ou sur acrotère.

4 - En UBb : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m, comptée sur sablière ou sur acrotère, excepté dans la ZAC de Quéfets où la hauteur des constructions ne peut excéder 16 m sur sablière ou sur acrotère.

5 - En UBc : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…)

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée.
- La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …).
- Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123.1.5.7 du C.U., (identifié dans le règlement graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc…

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, la saillie des balcons par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ne peut excéder 0,80 mètre.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis (à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

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

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

Les chiens-assis sont interdits.

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

4 - Clôtures
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives,** doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées :

. soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage,
. soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :

. soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
. soit par des grilles,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.3. Pour les unités foncières situées le long des axes R.D. 632 et R.D. 50 et RD63une hauteur de 2 mètres maximum est autorisée, avec des clôtures constituées soit d'un mur plein (enduit des deux côtés), soit d'un mur de 1,50 mètre surmonté de grilles de 0,50 mètre.

5 - Installations diverses
L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuses possible.

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes
Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VELOS

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 60 m² de plancher hors œuvre nette,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1– STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Pour les entreprises commerciales, de services ou artisanales, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.
Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

1.1. Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places par logement. Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées (hors des espaces soumis aux risques inondation), à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1er avril 1999).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.
Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

1.2. Bureaux et artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m² de surface hors œuvre nette. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m² de SHON.

1.3. Commerces

Pour les commerces ou ensemble commercial de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

1.4. Hébergement hôtelier

. Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Établissements hospitaliers

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

- Établissements scolaires

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

- Équipements accueillant du public

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

1.6. Autres constructions ou établissements

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

2 - STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

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

2.1. Habitations en collectif

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement.

2.2. Bureaux

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

2.3.Établissements scolaires (pour les deux-roues également) Il est exigé une surface minimale de :

. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*))
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 2 places (*))
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de SHON (ou 7 places (*))

2.4. Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

ARTICLE UB 13 - ESPACES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes

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

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

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

2.3. Plantations des voies dans les opérations d'ensembles

Toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

2.4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

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

2.5. Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité
  - pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

2.6. Espaces libres et espaces verts à créer :

. Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert (jardin planté et gazonné), excepté pour les opérations soumises à Orientations d'Aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière aménagé en espace vert et dans la ZAC de Quéfets où ce ratio est de 10% au moins de l'unité foncière.

. En outre, dans les opérations d'ensembles (excepté pour les opérations soumises à orientations d'aménagement et dans la ZAC de Quéfets) de 10 logements et plus, un espace libre d'accompagnement à raison de 50 m² par lot ou logement doit être créé. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m² pour les opérations d'un hectare et plus, et il sera planté d'au moins 1 arbre pour 100 m² d'espaces verts créés. Il devra être disposé de manière à être le mieux intégré à l'environnement et à permettre son accessibilité et par tous les habitants.

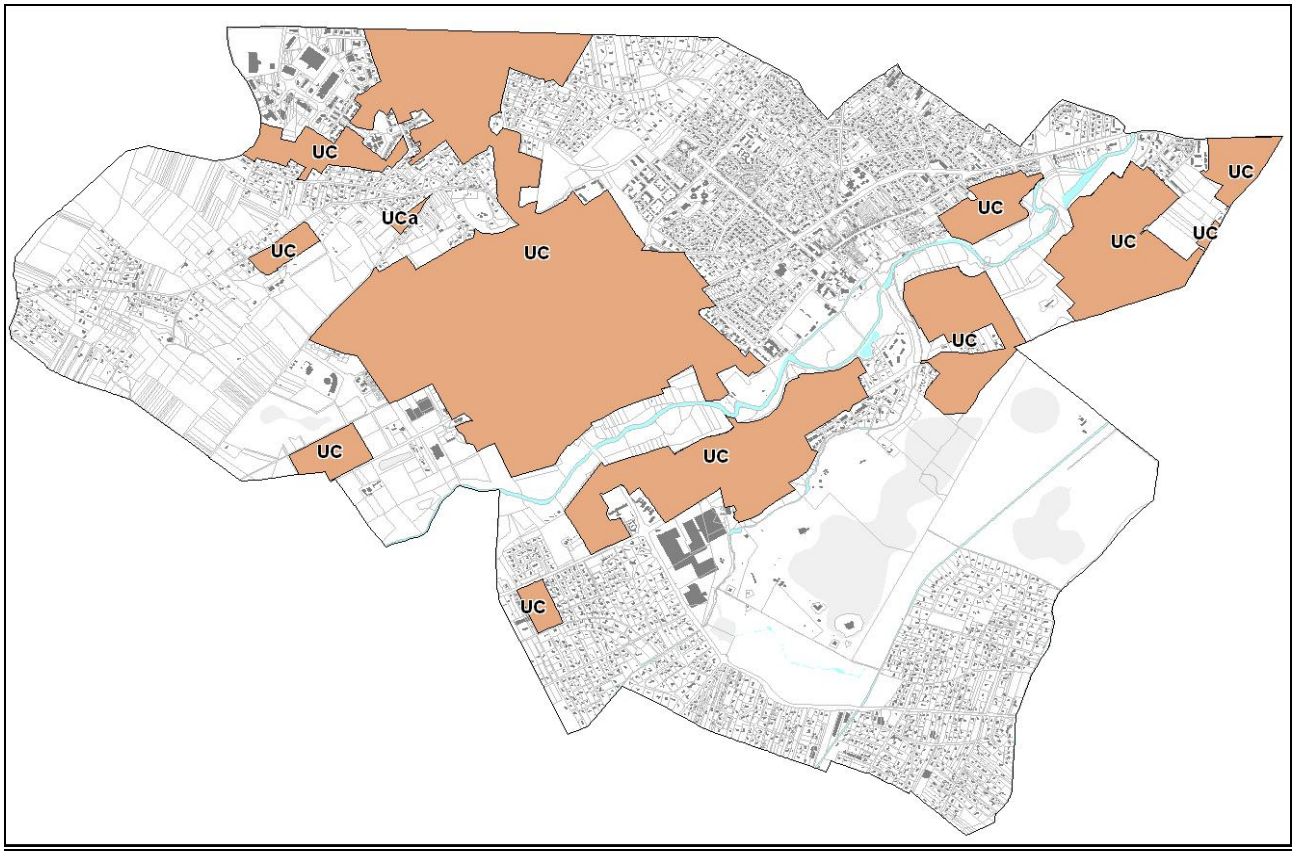
. Pour les opérations d'ensemble soumises à Orientations d'Aménagement, l'espace libre et/ou vert collectif doit être aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas fixé, il résulte de l'application des articles U B 3 à U B 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Superficie : 457,87 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC recouvre en totalité une surface de 453 hectares environ.

Cette zone constitue la couronne urbaine développée autour de la première couronne du centre qui englobe la majeure partie du territoire urbanisé. Elle est caractérisée en majorité par un habitat pavillonnaire de parcelles moyennes d'environ 600 m². Cette urbanisation a été réalisée pour la plupart en opération de lotissement ou en groupes d'habitations, sur les vingt cinq dernières années.

Cette zone recouvre un secteur U Ca (1,2 hectares) :
Ce secteur est caractérisé par un noyau très réduit d'habitat individuel en bande, correspondant à l'habitat ancien au lieu-dit « Bourdets », qu'il convient de préserver et conforter dans son image de «hameau».

Les dispositions du règlement visent :

- *à favoriser un caractère résidentiel, d'accueil d'habitat mixte et diversifié.*
- *à interdire toute nouvelle implantation d'activités, de type industriel non compatible avec le caractère de la zone.*
- *à favoriser en UCa une continuité du bâti avec construction en mitoyenneté, compte tenu du foncier en lanières très étroites.*

La zone UC est concernée par la zone inondable du PPRI en cours en aléas : fort, moyen et faible.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au document graphique conformément à la légende.

La zone UC est concernée par une orientation d'aménagement localisée dans le règlement graphique et intégrée dans le présent PLU.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

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

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

4 - Les garages collectifs de caravanes.

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

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

7 - Les constructions à usage industriels, entrepôts, de stationnements de véhicules et agricoles (y compris dans le cas d'une opération de démolition /reconstruction non liée à un sinistre).

8 - En zone inondable d'aléa fort sont interdits : les constructions nouvelles, les sous-sols, les clôtures pleines, les talus et remblais faisant obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue, à l'exception des ouvrages publics destinés à la protection contre les inondations.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

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

3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur. . Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

4 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

5 - Les constructions situées à l'intérieur de la zone D de la zone d'exposition au bruit de l'aéroport de Blagnac, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

6 - **En zone inondable d'aléa fort sont autorisées sous conditions :**

. **L'extension des constructions existantes** est autorisée mais limitée à 20 m² d'emprise au sol avec le plancher situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau de refuge d'au moins 20 m² de shon, situé à plus de 30 cm des PHEC.

. **Les surélévations des constructions existantes**, sont autorisées sans création de nouveau logement et sans augmentation de capacité d'accueil ou d'hébergement.
. **La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre** autre que le sinistre à l'inondation est autorisée, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas, le plancher bas devra être situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC.
. **Les aires de stationnement** sont autorisées sous réserve que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.
. **Les équipements de loisirs** complétant des activités existantes (terrains de sports, vestiaires, tribunes,…) ou complétant de l'habitat existant (ex. piscines de particuliers). Ces équipements ne devront pas permettre d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).
. **Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage** à caractère familial ou ouvrier, sont limitées à 6 m² d'emprise au sol par parcelle d'usage, afin de ne pas aggraver le risque de façon significative.
. **Les locaux techniques ou sanitaires** sont autorisés**,** sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) et que leur implantation n'aggrave pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).

***7* - En zone inondable d'aléa moyen à faible sont autorisées sous conditions :**
. **Les constructions neuves** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.
. **Les constructions neuves ou la reconstruction après sinistre autre qu'inondation d'établissements « sensibles »** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.
. **Les extensions et les changements de destination pour l'habitat, pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles et pour les établissements recevant du public** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC d'au moins 20 m² de shon.
. **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, …), sont autorisées, si situées dans « l'ombre hydraulique » du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

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

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

Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

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

1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques. Le long des axes R.D. 632, R.D. 63 et R.D. 50, lorsqu'une unité foncière est desservie par une autre voie que ces axes, l'accès devra se faire obligatoirement par cette voie.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.

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

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

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante de la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.
Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

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

Toutefois, pour les quelques constructions situées en limite ouest de la commune ; le long la route de Tarbes et en cas de non desserte par le réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.
Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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

3.2 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet pour l'ensemble de zone UC.
Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif et conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie minimale de :

. 2 000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration

. 1 000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol

Cependant, si le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, ces dispositions ne s'appliquent plus.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau. Elles ne s'appliquent pas non plus pour la création d'annexes liés à l'habitat.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

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

. 50 mètres pour l'habitat, 40 mètres pour les activités ou autres constructions, de l'axe de la voie dite Arc-en-Ciel.

. 6 mètres de la limite d'emprise des voies RD 632, RD 50, RD 63 : avenue de Gascogne / chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre / rue de la Tourraine / chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train.

. 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

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

2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies et les emprises publiques ou privées internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesuré au faîtage) pour pignon édifié sur cette limite (en cas de toit en pente). La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie et en cas de toit en pente, est admise uniquement pour le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

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

3 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

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

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Excepté dans les secteurs UCa, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Dans le secteur UCa, la construction en limite séparative est autorisée sur une hauteur maximale de 5 mètres comptée sur la sablière et dans le cas d'une largeur de parcelle inférieure à 10 mètres.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées les alinéas ci-dessous sont cumulatifs) :

3.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50cm de celle ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).
Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

3.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

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

ARTICLE UC 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 (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Toutefois, dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.

3 - Les piscines non couvertes et les constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol avec ou sans fondations ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

3 - Pour les piscines non couvertes, l'emprise de la fosse n'est pas prise en compte.

ARTICLE U C 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés sur la sablière, ou sur acrotère.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…)
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …).
  Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123.1.5.7 du C.U., (identifié dans le document graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc…

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.
Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis (à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

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

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

Les chiens-assis sont interdits.

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

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives,** doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées :
- . soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
- . soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
- . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.2. **Hors chemin Saint-Pierre, (tronçon tel que défini ci-dessous à l'alinéa 4.4.), les clôtures sur les voies et les emprises publiques,** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :
- . soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
- . soit par des grilles,
- . soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.3. **Le long chemin St Pierre (tronçon hors espaces boisés classés),** les clôtures sur les voies et les emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,80 mètre et constituées soit d'un mur plein (enduit sur les côtés) soit d'un mur de 1.5m surmonté de grilles et doublé par des haies vives.

4.4. **le long du tronçon chemin Saint-Pierre bordé par les espaces boisés classés** les clôtures seront conformes aux règles de l'alinéa 4.2. ci-dessus.

4.5. **Pour les unités foncières situées le long des axes R.D. 632 et R.D. 50**, une hauteur de 2 mètres maximum est autorisée avec des clôtures constituées, soit d'un mur plein enduit des deux côtés, soit d'un mur de 1,50 mètre surmonté de grille de 0,50 mètre.

5 - Installations diverses

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

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

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 60 m² de plancher hors œuvre nette,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Pour les entreprises commerciales, de services ou artisanales, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.
Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

1.1. Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places par logement. Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées (hors des espaces soumis aux risques inondation), à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1er avril 1999).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.
Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

1.2. Bureaux et artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m² de surface hors œuvre nette. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m² de S.H.O.N.

1.3. Commerces

Pour les commerces ou ensemble commercial de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

1.4. Hébergement hôtelier

Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

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

- Équipements accueillant du public
Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

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

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

2.1. Habitations en collectif
Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement.

2.2. Bureaux
Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places (*)) par 100 m² de surface hors œuvre nette.

2.3. Établissements scolaires (pour les deux-roues également)
Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*))
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 2 places (*))
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de SHON (ou 7 places (*))

2.4. Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements
Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres..

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C)
Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

2.3. Plantations des voies dans les opérations d'ensembles

Toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

2.4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.5. Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L.123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité

- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

2.6. Espaces libres et espaces verts à créer :

. Sur chaque unité foncière, 35 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert (jardin planté et gazonné)), excepté pour les opérations soumises à Orientations d'Aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière aménagé en espace vert.

. En outre, dans les opérations d'ensemble (excepté pour les opérations d'ensemble soumises à orientations d'aménagement) de 10 logements et plus, un espace libre d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement doit être créé. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m² pour les opérations d'un hectare et plus, et il sera planté d'au moins 1 arbre pour 100 m² d'espaces verts créés. Il devra être disposé de manière à être le mieux intégré à l'environnement et à permettre son accessibilité par tous les habitants.

. Pour les opérations d'ensemble soumises à orientations d'aménagement, l'espace libre et/ou vert collectif doit être aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

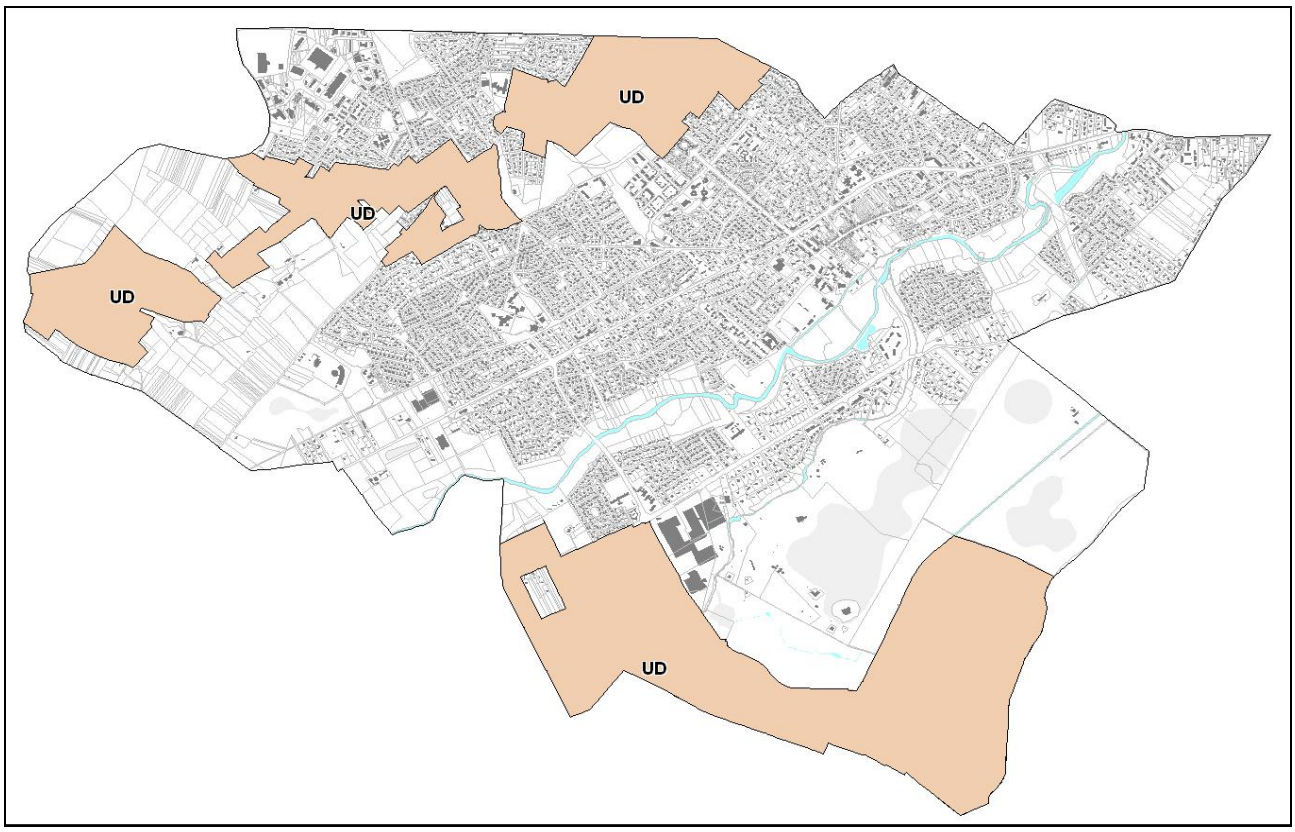
Le C.O.S. n'est pas fixé. Il résulte de l'application des règles fixées par les articles UC 3 à UC 13.

Pour les quelques constructions situées en limite ouest de la commune ; le long la route de Tarbes et en cas de non desserte par le réseau public d'assainissement, le COS est fixé à 0,15 (avec un seul logement par unité foncière).

Cependant, si le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, cette disposition ne s'applique plus.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Superficie : 402,62 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone U D recouvre en totalité une surface de 402,62 hectares environ.

La zone UD correspond à un ensemble d'habitat à très faible densité, située d'une part sur la basse terrasse au contact des zones vertes telles que : la Vallée du Touch ou la Ramée.

Elle concerne également toute l'urbanisation récente située sur la moyenne terrasse de la Garonne, le long des chemins de Panegans et de Peyrette, à forte valeur paysagère.

Les dispositions du règlement visent :

- *à favoriser un caractère résidentiel, d'accueil d'habitat mixte et diversifié.*
- *à conforter le caractère très paysagé du site en favorisant des espaces verts dans les parcelles.*
- *à interdire toute nouvelle implantation d'activités, de type industriel non compatible avec le caractère de la zone et à limiter le développement des activités existantes notamment au sud du chemin de la Ramée.*

La zone UD est concernée par la zone inondable du PPRI de l'Ousseau en cours en aléas : moyen et faible.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

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

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

4 - Les garages collectifs de caravanes.

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

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

7 - Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit : 550 mètres de part et d'autre de l'axe de la piste de l'aérodrome de Francazal sur une longueur de 2 000 mètres à partir du bout de piste.

8 - Les constructions à usage, industriel, entrepôts, stationnement de véhicules et agricoles (y compris dans le cas d'une opération de démolition /reconstruction non liée à un sinistre).

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

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

3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélevation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

4 - La réfection et le réaménagement des bâtiments d'activités existantes et leurs extensions éventuelles, à condition que la surface ne dépasse pas 20 % de la surface hors oeuvre brute existante à la date d'approbation du présent règlement.

5 - Toutes Les constructions sous la courbe isopsophique D doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

***7* - En zone inondable d'aléa moyen à faible sont autorisées sous conditions :**

. **Les constructions neuves** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

. **Les constructions neuves ou la reconstruction après sinistre autre qu'inondation d'établissements « sensibles »** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

. **Les extensions et les changements de destination pour l'habitat, pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles et pour les établissements recevant du public** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC d'au moins 20 m² de shon.

. **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, …), sont autorisées, si situées dans « l'ombre hydraulique » du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

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

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

1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

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

1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques. Le long des axes R.D. 632, R.D. 63 et R.D. 50, lorsqu'une unité foncière est desservie par une autre voie que ces axes, l'accès devra se faire obligatoirement par cette voie.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.

- la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,

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

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante de la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.
Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

3.2 – Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

1 - Toute construction doit être implantée une distance minimale de :
. 6 mètres de la limite d'emprise des voies structurantes : RD 632, RD 50, RD 63, avenue de Gascogne / chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre / rue de la Tourraine / chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train,
. 4 mètres de la limite des autres voies

2 - Par rapport à la voie du canal Saint-Martory et la future déviation de la RD 24, toute construction doit être implantée à : 40 mètres pour l'habitat, 30 mètres pour les constructions autres que l'habitat, de la limite d'emprise de ces voies.

3 - Par rapport au chemin de Cournaudis, toute construction doit être implantée à : 15 mètres de l'axe du chemin de Cournaudis.

4 - Par rapport à la voie Arc-en-Ciel, toute construction doit être implantée à : 50 mètres pour l'habitat 40 mètres pour les constructions autres que l'habitat de l'axe de la voie Arc-en-Ciel.

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

5.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

5.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière ou sur acrotère non compris une tolérance de 1 mètre (mesuré au faîtage) pour pignon édifié sur cette limite (en cas de toit en pente). La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie et en cas de toit en pente, est admise uniquement pour le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

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

6 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

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

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

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 prévues ci-dessus sont autorisées (les alinéas ci dessous sont cumulatifs) :

2.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50cm de celle ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).
Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

2.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

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

ARTICLE UD 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 (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Toutefois, dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.

3 - Les piscines non couvertes et les constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol avec ou sans fondations ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

3 - Pour les piscines non couvertes, l'emprise de la fosse n'est pas prise en compte.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés sur sablière ou sur acrotère.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …),
- Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123.1.5.7 du C.U., (identifié dans le document graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc…

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,

- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis (a l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

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

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

Les chiens-assis sont interdits.

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

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives** doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et constituées :
. soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
. soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :
. soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
. soit par des grilles,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.3. Pour les unités foncières situées le long des axes RD632, RD50 et RD63, une hauteur de 2 mètres maximum est autorisée avec des clôtures constituées soit d'un mur plein (enduit des deux côtés), soit d'un mur de 1,50 mètre surmonté de grille de 0,50 mètre.

5 - Installations diverses

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

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

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 60 m² de plancher hors œuvre nette,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Pour les entreprises commerciales, de services ou artisanales, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.
Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

1.1. Habitat

- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places par logement. Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées (hors des espaces soumis à inondation) à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

  De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

- **Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1er avril 1999).**

  Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.
  Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

1.2. Bureaux et artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m² de surface hors œuvre nette. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m² de S.H.O.N.

1.3. Commerces

Pour les commerces ou ensemble commercial de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

1.4. Hébergement hôtelier

Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Établissements hospitaliers

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

- Établissements scolaires

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

- Équipements accueillant du public

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

1.6. Autres constructions ou établissements

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

2 - STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

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

2.1. Habitations en collectif

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement.

2.2. Bureaux

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

2.3. Établissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*))

. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 2 places (*))

. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de SHON (ou 7 places (*))

2.4. Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

ARTICLE UD 13 - ESPACES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C)

1.1. Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

1.2. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens

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

pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12.11.1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15.06.1906).

2 - Espaces libres et plantations

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

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

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

2.4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.5. Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique
- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité

- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

2.6. Espaces libres et espaces verts à créer :

. Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et gazonné), excepté pour les opérations soumises à Orientations d'Aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière aménagé en espace vert.

. En outre, dans les opérations d'ensembles d'un hectare et plus (excepté pour les opérations d'ensemble soumises à orientations d'aménagement) un espace libre d'accompagnement à raison de 50 m² par lot ou logement doit être créé. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m², et il sera planté d'au moins 1 arbre pour 100 m² d'espaces verts créés. Il devra être disposé de manière à être le mieux intégré à l'environnement et à permettre son accessibilité par tous les habitants.
. Pour les opérations d'ensemble soumises à Orientations d'Aménagement, l'espace libre et/ou vert collectif doit être aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas fixé, il résulte de l'application des articles UD 3 à UD 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Superficie : 55,62 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE recouvre en totalité une surface de 55,62 hectares environ.

Elle comprend des espaces spécialisés dans l'accueil des activités diversifiées de type industriel, d'entrepôts artisanal et de services. Toute forme d'habitation est à exclure, excepté les logements de fonction ou de gardiennage.

- ***UE (18,9 hectares) :*** *zone d'activités située à l'intersection des deux axes R.D. 63 et R.D. 50, accueillant l'entreprise SOCAMIL.*
  Le règlement de cette zone vise à favoriser l'image d'une zone spécifique accueillant une unité d'entreprise n'entraînant pas des nuisances pour le voisinage, et avec un aspect architectural soigné.

- ***UEa (36,7 hectares) :*** *zone d'activités économiques des quartiers Pahin et Pahin Concerto, d'accueil d'entreprises artisanales, industrielles, de services et de tertiaire. Le règlement vise à conforter l'accueil de ce type d'activités.*

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitat autres que celles autorisées à l'article U E 2.

2 - Les carrières.

3 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable à l'exception de celui nécessaire à l'exercice d'une production à but culturel ou artistique.

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

5 - Les garages collectifs de caravanes.

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

7 - Les dépôts couverts ou non, servant de décharge aux matériaux usagés.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

2 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction.

1.1. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies existantes ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

. la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie,

. que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

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

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction.

2.1. **Dispositions générales**

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

. largeur minimale de la plate-forme : 12 mètres,
. largeur minimale de la chaussée : 7 mètres.

2.2. **Les voies en impasse :**

Leur longueur ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif de retournement qui doit permettre aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage au moins égal à 14,50 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

2.3. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.
Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

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

3.2 – Eaux pluviales

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

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

3.3. Effluents industriels

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

2 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères**,** toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

Toute construction ou installation 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 5 mètres.

ARTICLE UE 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 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur UEa.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

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

2 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % en UE et 60 % en UEa de la superficie totale de l'unité foncière.
Ne sont pas pris en compte, dans l'application du pourcentage 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.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions existantes ou projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en UE : 10 mètres et en EUa :16 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…)
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …).

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine sont autorisés.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

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

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation des couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

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

Pour les constructions, tous les types de toiture sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées.

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

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

4.1. Les clôtures, si elles existent seront constituées soit de haies vives, de grilles ou de maçonnerie enduite sur les deux faces à l'exception des panneaux de béton ajouré dits "décoratifs". Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre et ne doivent pas comporter de murs-bahuts de plus de 0,60 mètres de hauteur.

4.2. Dans tous les cas, les clôtures en bordure de voies publiques doivent être doublées intérieurement d'une haie vive et réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

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

5 - Installations diverses

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 100 m² de plancher hors œuvre nette,
- les changements de destination des constructions.

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

1 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions.
Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

1.1. Habitat de fonction

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UE 2, il est exigé deux places de stationnement par logement.

1.2. Bureaux et artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m² de surface hors œuvre nette. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m² de SHON.

1.3. Commerces

Pour les commerces ou ensemble commercial de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

1.4. Industrie

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

1.5. Hébergement hôtelier

Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

1.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Établissements scolaires

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

- Équipements accueillant du public

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

1.7. Autres constructions ou établissements

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

2 – STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

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

2.1. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places) (*) pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

2.2. Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

ARTICLE UE 13 - ESPACES BOISES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes

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

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

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

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

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

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Espaces libres verts à créer

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

La surface des espaces verts plantés doit être au minimum égale à 25 % de la superficie de la parcelle en UE et 15 % au minimum de la surface de la parcelle en secteur UEa.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
1AU
2AU
3AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Superficie : 16,78 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU en totalité, recouvre une surface de 16,78 hectares environ.

La zone 1AU constitue le lieu privilégié du développement futur de Tournefeuille. Elle correspond à un ensemble de terrains libres de toute construction, le plus souvent constituées sous forme de secteurs en « dents creuses » ou le reliquat d'un secteur déjà urbanisé. Ces territoires mobilisables à court terme sont destinés à l'accueil de l'habitat mixte (habitat collectif, groupé et individuel), des équipements et des services nécessaires à la population nouvelle. Leur urbanisation sera mise en œuvre dans le cadre de projets globaux.

Des densités d'accueil pour la zone 1AU et ses secteurs 1AUa et 1AUb sont préconisées pour les projets dans les orientations d'aménagement intégrées au PLU (en cohérence avec le projet du SCOT arrêté le 9/07/2010), les projets d'urbanisation devront s'y référer.

Quatre territoires sont concernés par la zone 1AU de surface globale : 12,04 ha environ

- *Au lieu-dit « Grand Marquisat »,*
- *Au lieu-dit « Saint-Paul »,*
- *Au lieu-dit « Saint-Pierre »,*
- *Au lieu-dit « Bourdets ».*

L'objectif est de favoriser des opérations d'aménagement global, cohérentes en terme d'accès et d'organisation spatiale, avec un habitat mixte et diversifié(collectif, groupé et individuel) favorisant la continuité avec l'environnement.

La zone AU recouvre deux secteurs 1AUa (1,86 ha environ) et 1AUb (2,89 ha environ) différenciés par la hauteur

En 1AUa la hauteur est de 9m et en1AUb la hauteur est de 13 m. Deux territoires sont concernées par ces secteurs :

- ***Au lieu-dit « Petite République » : 1AUa et 1AUb***

  Ce secteur est partiellement construit. Il est constitué de nombreuses parcelles libres ou mutables qui ont été regroupées, afin de prévoir une opération globale de recomposition et d'intensification de l'image de ce site d'entrée de ville ; le long du chemin de Ramelet Moundi (RD50).

- ***Au Centre-ville : 1AUb***

  Cette zone comprend deux petits territoires situés dans le centre-ville, aux lieux-dits « Village Nord » et « Moulin à vent ».
  Ce foncier libre de toute construction est constitué par des fonds de parcelles ; soit un ensemble de terrains enclavés entre la rue Gaston Doumergue et le boulevard Vincent Auriol qui forment une « dent creuse ». L'objectif est de permettre une urbanisation globale et cohérente de ce territoire stratégique à l'articulation du centre ancien et de son extension, en prévoyant une opération d'ensemble maîtrisée.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

Des orientations d'aménagements sont intégrées au présent PLU et localisées dans le règlement graphique conformément à la légende.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les carrières.

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

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

4 - Les garages collectifs de caravanes.

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

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

7 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, de stationnement de véhicules et agricoles (y compris dans le cas d'une opération de démolition /reconstruction non liée à un sinistre).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

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

3 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition de concerner une opération d'aménagement d'ensemble excepté pour les deux orientations d'aménagement suivantes : hameau des Bourdets et Centre ville où l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

4 - Le réaménagement et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans une limite maximale de 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette et sous condition d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU.

5 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

6 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélevation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

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

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

1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

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

1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques. Le long des axes R.D. 632, R.D. 63 et R.D. 50, lorsqu'une unité foncière est desservie par une autre voie que ces axes, l'accès devra se faire obligatoirement par cette voie.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique,

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

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci dessus peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.
Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

3.2 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions. .

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

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

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).
Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de
. 6 mètres de la limite d'emprise des voies RD 632, RD 50, RD 63 : avenue de Gascogne / chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre / rue de la Tourraine / chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train.
. 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies,

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

2.1. Dans les opérations d'ensemble nouvelles mais uniquement sur les voies et les emprises publiques autres que voirie, internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.

Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesuré au faîtage) pour pignon édifié sur cette limite (en cas de toit en pente). La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie et en cas de toit en pente, est admise uniquement pour le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

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

3 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

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

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

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

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées (les alinéas ci dessous sont cumulatifs) :

2.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50cm de celle ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).
Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

2.3. Dans le cas d'opérations d'ensemble nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

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

ARTICLE 1AU 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 4 mètres (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère).

2 - Toutefois, dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.

3 - Les piscines non couvertes et les constructions de moins de 5 m² d'emprise au sol ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

2 - En 1AU ,1AUa, et 1AUb : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

2 - **En 1AU :** la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.
3 **En 1AUa** : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.
4 - **En 1AUb :** la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…)

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt c des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …).
- Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123.1.5.7 du C.U., (identifié dans le document graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc…

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis (a l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

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

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

Les chiens-assis sont interdits.

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

4 - Clôtures
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives,** doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées :
. soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
. soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques, hors chemin Saint-Pierre,** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :
. soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
. soit par des grilles,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.3. **Le long chemin St Pierre,** les clôtures sur les voies et les emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,80 mètre et constituées soit d'un mur plein (enduit sur les côtés) soit d'un mur de 1.5m surmonté de grilles et doublé par des haies vives.

4.4. **Pour les unités foncières situées le long des axes R.D. 632 et R.D. 50,** une hauteur de 2 mètres maximum est autorisée, avec des clôtures constituées soit d'un mur plein (enduit des deux côtés), soit d'un mur de 1,50 mètre surmonté de grilles de 0,50 mètre.

5 - Installations diverses
L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuses possible.

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes
Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 60 m² de plancher hors œuvre nette,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Pour les entreprises commerciales, de services ou artisanales, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.

Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

1.1. Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places par logement. Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1er avril 1999).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1-13. du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.
Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

1.2. Bureaux et artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m² de surface hors œuvre nette. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m² de S.H.O.N.

1.3. Commerces

Pour les commerces ou ensemble commercial de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

1.4. Hébergement hôtelier

Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Établissements hospitaliers

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

- Établissements scolaires

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

- Équipements accueillant du public

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

1.6. Autres constructions ou établissements

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

2 - STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

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

2.1. Habitations en collectif
Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement.

2.2. Bureaux
Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places (*)) par 100 m² de surface hors œuvre nette.

2.3. Établissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*))
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 2 places (*))
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de SHON (ou 7 places (*))

2.4. Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements
Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C)
Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

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

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

2.3. Plantations des voies dans les opérations d'ensemble
Dans les lotissements et ensembles d'habitations, toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

2.4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

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

2.5. Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité
- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

2.6. Espaces libres verts à créer :

. Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné), excepté pour les opérations soumises à Orientations d'Aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière aménagé en espace vert.

. En outre, dans les opérations d'ensemble, il doit être créé un espace libre et vert collectif d'accompagnement compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S.n'est pas fixé, il résulte de l'application des règles fixées par les articles 1AU 3 à 1AU 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Superficie : 13 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU en totalité, recouvre une surface de 13 hectares environ.

La ZAC de Ferro Lèbres *est située en limite Est du territoire communal, positionnée au-delà de la rocade Arc-en-ciel (RD 980). Elle est plutôt tournée vers le quartier toulousain de Lardenne.*
Elle constitue un des derniers grands espaces d'urbanisation future qui s'inscrit dans la cohérence du plan de développement urbain communal.

La ZAC de Ferro Lèbres a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains non bâtis en vue de la réalisation d'une zone à dominante résidentielle mixte avec :

- *L'accueil d'habitat diversifié, proposant différentes typologies : collectif, maisons de ville, maisons individuelles, avec accession à la propriété et locatif*
- *L'accueil, sur l'ensemble de la zone de 30% minimum de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état*
- *L'accueil d'équipements publics de proximité et de services (chaufferie collective, équipement de petite enfance, maison de quartier….)*

Le projet est fondé sur le principe d'un quartier durable favorisant l'économie des ressources naturelles, proposant un cadre de vie attractif et favorisant une cohésion sociale. Cette démarche est présente tout le long du processus d'aménagement, de la conception à la réalisation : maîtrise de l'énergie à l'échelle globale de la ZAC (chaufferie collective) et au niveau du bâti en s'inscrivant dans les objectifs de la réglementation énergétique de 2012 (type Bâtiment à Basse Consommation), gestion des eaux pluviales au travers de grands espaces verts avec des noues, gestion des déplacements en favorisant les piétons et vélos, optimisation des stationnements, traitement des déchets, qualité environnementale et architecturale du bâti et des espaces publics et privés, paysagement et plantations des espaces publics et privés etc, … (conformément au cahier de prescriptions environnemental de la ZAC).

Le projet d'aménagement veille à ce que se réalise une greffe étroite du nouveau quartier avec le tissu urbain existant en s'appuyant sur des éléments paysagers forts qui caractérisent le site (canalet, boisements) et en prévoyant une organisation spatiale qui s'appuie sur la base d'une densité graduée assurant une intégration urbaine et paysagère la plus douce possible à l'environnement notamment à l'habitat individuel et collectif environnant.

La traduction du projet de la ZAC s'effectue au moyen :

- *d'une Orientation d'Aménagement spécifique intégrée au PLU définissant les prescriptions urbaines et paysagères du projet ainsi que les principes de localisation des espaces publics ou collectifs structurants du quartier.*

- *de dispositions réglementaires établies qui ont pour objectif la création d'une zone 2AU globale lisible sur l'ensemble du périmètre de la ZAC avec un corps de règles simplifiées et qui s'articulent avec l'Orientation d'Aménagement.*

L'urbanisation de cette zone se fait dans le cadre d'une opération publique mise en œuvre sous la forme de Zone d'Aménagement Concerté créée le 10 juillet 2008 par délibération du Conseil Municipal et modifiée par délibération du Conseil Municipal du 13novembre 2008. Elle sera réalisée en régie par la ville de Tournefeuille.

Une orientation d'aménagement est intégrée au présent PLU et localisée dans le règlement graphique conformément à la légende.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

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

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

4 - Les garages collectifs de caravanes.

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

6 - Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...) excepté les dépôts liés à la chaufferie collective de la ZAC.

7 - Les constructions à usage : industriel, d'entrepôts (excepté ceux liés au fonctionnement de la chaufferie de la ZAC), de stationnement de véhicules et agricoles.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Sur l'ensemble de la ZAC, il est exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

2 - Les constructions situées à l'intérieur de la zone D de la zone d'exposition au bruit de l'aéroport de Blagnac, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

3 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif étant précisé que les dispositions des articles 3 à 13 et 12 à 15 ne sont pas applicables à ces ouvrages.

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

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée.

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ; ces voies devront avoir notamment des caractéristiques permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, compte tenu notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2 - Voirie nouvelle publique et privée

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

Les emprises des voies nouvelles de la ZAC : structurantes, secondaires, de desserte et ou venelle doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement.
L'aménagement des venelles devra prendre en compte les recommandations du cahier de prescriptions environnemental de la ZAC.

Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.
les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

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

3.2 - Eaux pluviales

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

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

L'évacuation des eaux pluviales s'appuiera sur la création de noues végétales localisées en partie centrale du projet et complétées par un réseau de canalisations enterrées et d'antennes crées le long des axes principaux de desserte de la zone.
La majeure partie des eaux de ruissellement transitant par ces noues sera infiltrée par un système de tranchées drainantes. Un système de surverse préviendra tout dysfonctionnement et permettra l'évacuation des surplus des eaux pluviales vers les collecteurs existants : rue des quatre saisons ou chemin Ferro Lèbres (ci joint la notice eaux pluviales pour la ZAC en annexe sanitaire du présent PLU).

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies et emprise publiques et privées (existantes et futures)

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

1 - Par rapport à la limite d'emprise de la voie structurante, des voies secondaires, des voies de desserte et /ou venelles :

Toute construction (y compris les piscines couvertes ou non couvertes) doit être implantée conformément au règlement graphique intégré en fin du présent du règlement (p136).

2 - Par rapport aux espaces verts publics ou collectifs structurants et cheminements piétons /vélos, identifiées dans l'orientation d'aménagement de la ZAC :

- Toute construction doit être implantée soit à l'alignement soit en retrait.
- Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 2 m minimum de la limite d'emprise des espaces verts publics ou collectifs structurants et cheminements piétons /vélos (cette distance est calculée à partir de la fosse).

3 - Par rapport au chemin Ferro Lèbres

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 4m de la limite d'emprise de la voie.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que ; porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m .du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, il devra respecter une distance égale au moins à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m (D=h/2 mini 3m).

2 - Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait de 2 m minimum de la limite séparative (cette distance est calculée à partir de la fosse).

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

Sans objet

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions (existantes et projetées) est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou sur acrotère.

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :
- une éventuelle contrainte technique liée à la construction d'un parking en souterrain (présence de nappe par exemple) ,
- les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…)

- A l'échelle de ce nouveau quartier, l'architecture doit répondre aux grands principes du projet urbain du quartier et s'attacher à offrir des qualités d'usage et de composition dans l'esprit d'environnement durable qui a été développé.
- Les constructions devront constituer un ensemble cohérent, assurant toutefois une diversité d'expression architecturale, l'unité de traitement de l'ensemble est primordiale.

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

2 - Façades

Aspect extérieur, matériaux et couleurs

L'aspect extérieur, les couleurs et matériaux doivent se référer au cahier de prescriptions et de recommandations urbaines, paysagères et environnemental de la ZAC dont quelques dispositions ci dessous :

Pour l'aspect extérieur et en terme de matériaux, on cherchera à affirmer l'image des bâtiments pérennes avec des matériaux « nobles » qui seront donc mis en œuvre. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect extérieur des façades, liés au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est admis.

Les enduits de finition seront lisses à grains fins et les teintes doivent être soit laissées couleur chaux naturelle, soit teintées : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

Balcons /Ouvertures /dispositifs techniques

Les balcons seront privilégiés dans les creux formant ainsi des loggias.
Le traitement des gardes corps doit participer à la mise en valeur des façades et prendre en compte la contrainte d'intimité des logements (leur conception devra éviter la mise en place ultérieure d'éléments de protection type bambous, canisses, …)
Les dispositifs techniques en façade tels que : coffre des volets roulants, canalisations et installations de VMC en façade devront être intégrés le plus possible dans le volume bâti et traités de façon qualitative et harmonieuse à l'architecture de la construction.

3 - Toitures

Tous les types de toitures sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilés qui sont interdits
Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Dans le cas des toitures en tuiles, les matériaux doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuile à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Cette disposition ne s'applique pas, en cas d'usage d'équipement spécifique nécessaire à l'utilisation domestique d'énergie renouvelable type capteurs solaires ou photovoltaïques.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, locaux techniques, souches de conduit…) sont admis à condition de les inclure dans un volume fermé, intégré de façon harmonieuse à la construction et à l'environnement.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les principes d'implantation des clôtures le long des voies /emprises publiques et en limite séparative ainsi que les types de plantations associées, doivent se référer au cahier de prescriptions et de recommandations urbaines, paysagères et environnemental de la ZAC.

5 - Installations diverses
L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes
Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

ARTICLE 2 AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 60 m² de plancher hors œuvre nette.
- les changements de destination des constructions.

1 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Pour les projets intégrant des commerces et des services des aires pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison devront être étudiées en fonction de la localisation du projet.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.
Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

1.1. Habitat
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places par logement.
Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant de plus de 15 logements, 50 % au minimum des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées avec la dalle de recouvrement aménagée et paysagée.
Les places de stationnement dites visiteurs sont prévues sur l'espace public (le long des voies).

Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1er avril 1999).
Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1-13. du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.
Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

1.2. Bureaux et artisanat
Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m² de surface hors œuvre nette. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m² de SHON.

1.3. Commerces
Pour les commerces ou ensemble commercial de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

1.4. Hébergement hôtelier
. Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Établissements scolaires

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

– Équipements accueillant du public
Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

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

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

2.1. Habitations en collectif
Pour l'habitat collectif, il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement.

2.2. Bureaux
Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places (*)) par 100 m² de surface hors œuvre nette.

2.3. Établissements scolaires (pour les deux-roues également)
Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*)),
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 2 places (*)).

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et le paysagement des espaces libres doivent référer au cahier de prescriptions et de recommandations urbaines, paysagères et environnemental de la ZAC.

Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, existants sont à conserver et à protéger.

Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour quatre emplacements de voiture.
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

Espaces libres verts à créer
Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné)
Les marges de retrait par rapport aux voies secondaires conformément au règlement graphique de l'article 6, doivent être plantées sur une bande minimum de 2m.
Les espaces verts ou végétalisés comprennent notamment les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massifs, arbres, …), les cheminements piétons et aires de jeux perméables, les espaces enherbés accessibles sur dalle (de type toiture végétalisée d'au moins 50 cm d'épaisseur, munie d'arrosage automatique ou un système de tapis végétal, composé de petites plantes à faible système racinaire).

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

Les espaces verts ne comprennent pas les espaces de stationnement ou espaces circulés (imperméabilisés ou non). Le traitement du sol des aires de circulation (yc piétonne) et de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 2 AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas fixé, il résulte de l'application des articles 2AU 3 à 2AU 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Superficie : 5,66 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Caractère de la zone

La zone 3AU en totalité recouvre une surface de 5,66 hectares environ.

La zone 3AU recouvre deux territoires :

- 3AUe : au lieu dit Pirac de surface environ 3,95 ha

Située au lieu-dit Pirac, cette zone se trouve dans un secteur privilégié au contact immédiat du parc technologique de Basso Cambo et de la voie rapide Arc-en-Ciel (desserte par l'échangeur du Ramelet Moundi). Elle jouxte également la vallée du Touch et toute sa coulée verte.

La zone 3AUe recouvre des terrains à caractère naturel, non équipés, libres de toute construction. Elle est destinée à accueillir des activités d'intérêt majeur qui recherchent pour leur implantation un cadre de vie et un environnement agréable. Soit des entreprises de technologie de pointe, dans les domaines de l'informatique, de l'électronique, de la recherche et de l'enseignement … Elle peut également accueillir des activités tertiaires, de loisirs, et hôtelier.

L'aménagement devra s'appuyer sur les qualités du site actuel en valorisant et en préservant le patrimoine naturel et bâti du site (coulée verte, boisement existant, ferme ancienne …). Il sera également recherché un traitement qualitatif de l'entrée de ville sur la façade du chemin de Ramelet Moundi.

- 3AU : route de Tarbes de surface environ 1,71 ha

Ce petit territoire situé en entrée de ville sur la route de Tarbes, jouxte un vaste territoire agricole et naturel du Touch. Il recouvre des terrains non équipés en terme d'assainissement avec quelques constructions destinées à muter.
Ce territoire est stratégique de part sa situation en entrée de ville sur l'axe RD632 jouxtant « le phare ». L'objectif est de renforcer son urbanité et d'accueillir un projet global qualitatif sur le plan urbain et paysager, à vocation d'habitat mixte intégrant également le projet d'extension du parking du « phare » à proximité (emplacement réservé n°66).
Dans ce cadre le règlement prévoit pour les constructions existantes, une extension limitée, pour ne pas compromettre le projet global à terme.

Les secteurs 3AU et 3AUe sont destinées à être urbanisées dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elles ne peuvent être rendues urbanisables qu'après modification du PLU et lorsque les équipements publics d'infrastructures et d'assainissement nécessaires à leur urbanisation seront réalisées.

ARTICLE 3AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des installations et des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des aires de stationnement publics.

ARTICLE 3AU2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

L'aménagement et l'extension des constructions existantes en 3AU sans création de logement nouveau, sans changement d'affectation et à condition de ne pas excéder 20 % de leur surface de la SHON et SHOB existante à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 3 AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

Toute construction doit être implantée une distance minimale :
. de 6 mètres de la limite d'emprise de la voie RD 632
. de 4 mètres de la limite des autres voies

ARTICLE 3 AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

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.

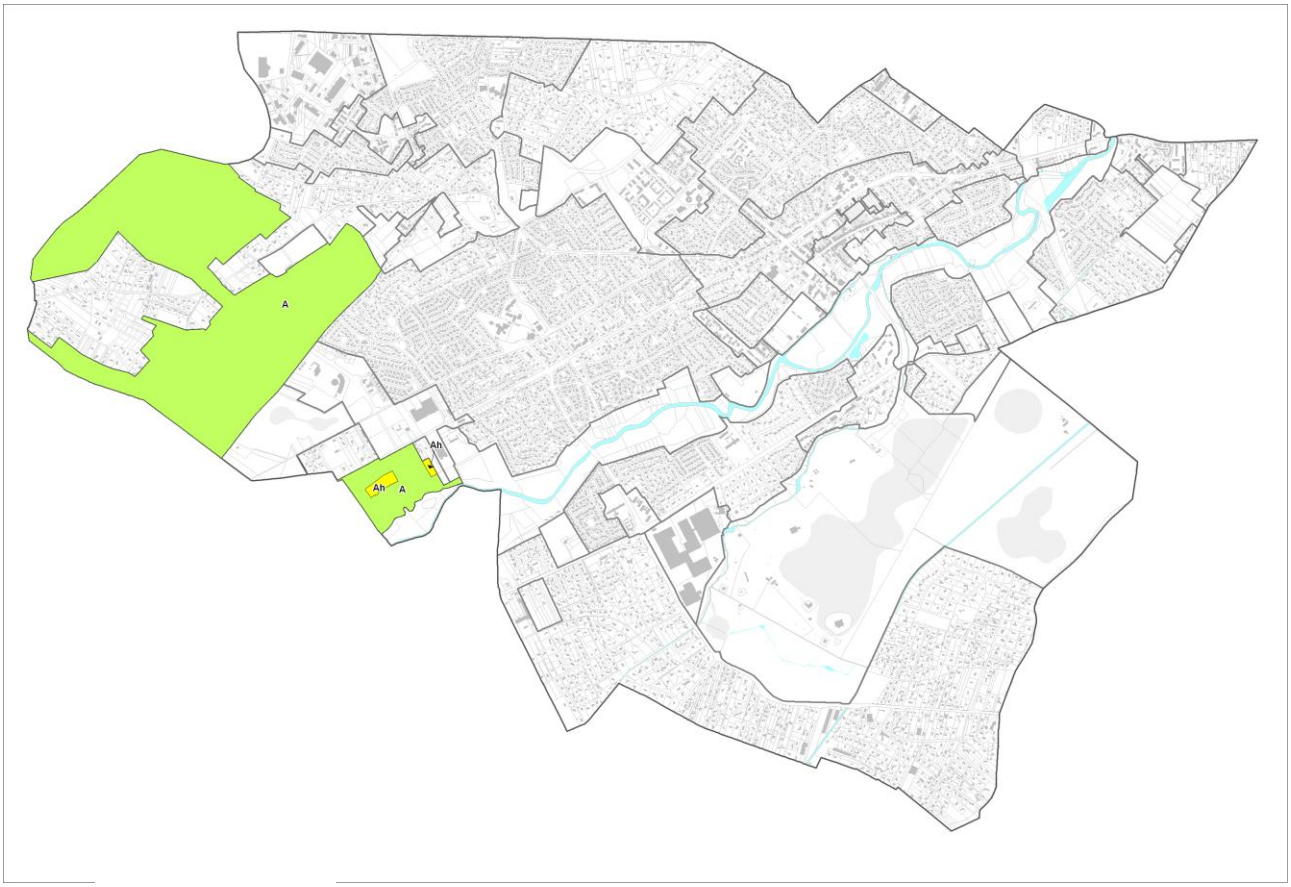
ARTICLE 3AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE (A) ET NATURELLE (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Superficie : 163 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A en totalité recouvre une surface de 163 hectares environ.

Le secteur A agricole (161 ha environ)
Ce secteur englobe une grande partie du territoire communal situé au Sud-Ouest, en limite avec la commune de Plaisance-du-Touch du plateau à la vallée du Touch. Cette zone recouvre l'ensemble des espaces agricoles à préserver identifiés au projet de SCoT arrêté.

Cette zone à vocation d'activité agricole, n'accueille pratiquement pas d'habitation. Elle est partiellement desservie par le réseau d'eau potable et non desservie par le réseau d'assainissement.

Cette zone constitue également une coulée verte intéressante pour le paysage qu'il convient de préserver et renforcer.

Le secteur Ah (1,6 hectares environ)
Ce secteur correspond à deux micro zones de constructions en diffus et insuffisamment équipées (en terme d'assainissement et de voirie d'accès). Ces secteurs sont de taille et de capacité limitées afin de permettre d'assurer l'insertion des constructions existantes et nouvelles dans l'environnement avec la préservation des espaces agricoles.

Les dispositions réglementaires établies permettent :
- Pour le secteur A (agricole) de s'inscrire dans les objectifs et dans les prescriptions du DOG du SCoT arrêté pour les espaces agricoles préservés à savoir : préserver cet espace en définissant les conditions strictes d'accueil, conformément aussi au code de l'urbanisme
- Pour le secteur Ah, le règlement prévoit une extension mesurée des constructions existantes (extension limitée à 20% de la shon existante) et l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitat sur les terrains non bâtis dans la limite de 300 m² de shon au total.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Sont interdites en zone A et secteur Ah toute occupation et utilisation du sol à destination de :
- hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôt

2 - Sont également interdits, les implantations de champs de production d'énergie photovoltaïque au sol.

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

1 - En zone A, les logements des nécessaires à l'hébergement des exploitants ou de leurs salariés sous conditions d'être implantés à proximité immédiate du siège d'exploitation en activité et de ne pas dépasser 200 m² SHON par logement.

2 - En secteur Ah, sont autorisés sous conditions :
- l'extension et l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20% de la SHON et SHOB existantes à la date d'approbation du présent PLU
- l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitat sur les terrains non bâtis à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 300 m² SHON et sous réserve d'un seul logement par unité foncière
- l'accueil des annexes sous réserve d'être liées à l'habitation (garage, piscine ; abri….).

3 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas compromettre la caractère agricole de la zone.

4 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

5- Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

6 - En zone inondable d'aléa moyen à faible sont autorisées sous conditions :

. **Les constructions neuves ou la reconstruction après sinistre autre qu'inondation** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC d'au moins 20 m² de SHON.

. **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, …), sont autorisées, si situées dans « l'ombre hydraulique » du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

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

1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques. Le long des axes R.D. 632, R.D. 63 et R.D. 50, lorsqu'une unité foncière est desservie par une autre voie que ces axes, l'accès devra se faire obligatoirement par cette voie.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et adapter à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

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

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

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

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

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

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

3.2 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

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

4.2. Collecte des déchets urbains

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

. 2 000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration

. 1 000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau. Elles ne s'appliquent pas non plus pour la création d'annexes liés à l'habitat.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies et emprise publiques et privées (existantes et futures)

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
. 40 mètres pour l'habitat et 30 mètres pour les autres constructions de la limite d'emprise de la future déviation de la R.D. 24.
. 35 mètres pour l'habitat et 25m pour les autres constructions de l'axe de la R.D. 632.
. 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

2 - D'autres implantations sont autorisées dans les cas suivants :

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

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

3 - **Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères,** toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE 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 - Pour les autres constructions, la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière est au moins égale à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieure à 6 mètres.

3 - D'autres règles d'implantation des constructions peuvent s'appliquer conformément au règlement sanitaire départemental en vigueur.

4 - **Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE A 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 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 (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère).

2 - D'autres règles d'implantation des constructions peuvent s'appliquer conformément au règlement sanitaire départemental en vigueur.

3 - Les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurée sur à la sablière ou sur acrotère.

3 - La hauteur maximale des constructions autres qu'habitation ne peut excéder 10 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

A - BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

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

B - BÂTIMENTS D'HABITATION

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…)
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt c des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …).
- Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123.1.5.7 du C.U. (identifié dans le document graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc…

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis (a l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, c de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

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

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

Les chiens-assis sont interdits.

4 - Installations diverses

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

5 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

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

6 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

6.1. **Les clôtures sur limites séparatives,** doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées :
. soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
. soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

6.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques,** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :
. soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
. soit par des grilles,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

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

1 - Habitations
Il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés
Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants R-130-1 et suivants) sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer délimités sur document graphique.

2 - Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique
- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité
- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

3 - Espaces libres et plantations

3.1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacées et protégés et entretenus.

3.2. Les arbres de haute tige doivent être conservés.

3.3. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être paysagées et comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture, répartis sur la totalité de l'aire de stationnement.

3.4. Toutes les voies existantes ou nouvelles ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées d'arbres d'alignement de même variété sur un des côtés minimum de la chaussée.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Superficie : 407,22 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N en totalité recouvre une surface de 407,22 hectares environ.

La zone N de façon globale constitue une large coulée verte au cœur de la commune. Elle comprend des espaces naturels d'un intérêt particulier qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site, du paysage, des boisements et/ou du risque inondation sur la vallée du Touch.
Le périmètre s'inscrit en cohérence avec les espaces protégés du SCoT de l'agglomération toulousaine en cours.
Cette zone intègre des secteurs spécifiques(NL) qui ont plus une vocation d'accueil d'espaces sportifs et de loisirs de plein air avec les constructions nécessaires à ces activités

On identifie trois secteurs :

- ***Le secteur N (124,33 hectares environ) :*** *regroupe des espaces naturels qui bordent la rivière du Touch, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt écologique ainsi qu'en raison des risques liés à l inondation (PPRI en cours d'élaboration).*

- ***Le secteur NL1 (261,35 hectares environ) :*** *correspond à deux territoires de la commune à vocation d'accueil d'espaces de jeux de sport et de loisirs, avec les constructions liées à ces activités :*
  - *La base verte de la Ramée, espace de sports et de loisirs à l'échelle de l'agglomération. Cette zone couvre les anciennes gravières réaménagées en plan d'eau, elle est traversée par le canal Saint-Martory et accueille un patrimoine végétal remarquable, protégé. Cette zone est concernée par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type I.*
  - *Le pôle de sport et de loisirs de la commune en bordure de la vallée du Touch accueillant des plateaux sportifs et de jeux, ainsi que les constructions liées aux activités de sport et de loisirs de type : terrains de rugby avec tribune, vestiaires et club housse ainsi que des terrains de foot avec tribune, vestiaires, boulodrome, gymnase,, tennis couvert, club house, bassin de piscine principale etc…*

- ***Le secteur NL2 (21,54 hectares environ) :*** *correspond à la zone verte de loisirs de Loustalet à vocation d'accueil d'espaces de jeux , de loisirs et de sport de plein air autour du lac et les constructions limitées à ces espaces de jeux de plein air.*

Les dispositions réglementaires de façon générale pour N et les secteurs NL1 et NL2 pour cette zone visent principalement :

- *la protection des éléments de nature et de paysage en identifiant les boisements remarquables, plantations et sentiers de manière à conforter les continuités écologiques le long du Touch et de l'Ousseau, entre le Touch et l'Ausonnelle (conformément aux continuités écologiques du SCOT en cours)*
- *la prise en compte du risque d'inondation dans la vallée du Touch, en intégrant le PPRI avec des dispositions réglementaires par anticipation.*
- *la protection de la trame verte du SCOT, en interdisant toute construction en N*
- *le confortement de la vocation des secteurs de loisirs (NL1et NL2) : secteur de la Ramée comme base de loisirs d'agglomération, le pôle de sport et de jeux communal dans la vallée du Touch et le secteur du lac de Loustalet en y autorisant Les constructions strictement liées aux activités de loisirs et de sports. Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au document graphique conformément à la légende.*

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En N, NL1et NL2 sont interdites, toute occupation et utilisation du sol à destination de :

- hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôt

- En zone inondable d'aléa fort sont interdits : les clôtures pleines, les talus et remblais faisant obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue, à l'exception des ouvrages publics destinés à la protection contre les inondations.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1 - En zone N et secteur NL2 :

- l'extension et l'aménagement de l'habitat existant sous condition de ne pas dépasser 20% de la SHON et SHOB existantes à la date d'approbation du présent PLU
- l'accueil des annexes sous réserve d'être liées à l'habitation (garage, piscine ; abri….).

2 - En secteurs NL1 et NL2 :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200m2 de SHON et à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des constructions autorisées ci dessous.
- Les aires de loisirs, de jeux et de sports de plein air ainsi que les constructions et les aires de stationnement sous conditions d'être liées à ces activités.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas compromettre la caractère naturel de la zone.

3 - Les constructions et installations sous condition d'être nécessaires à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels

4 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

5 - En zone inondable d'aléa fort sont autorisées sous conditions :

. **La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre** autre que le sinistre lié à l'inondation est autorisée, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas, le plancher bas devra être situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC.

. **Les aires de stationnement** sont autorisées sous réserve que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.

. **Les équipements de loisirs** complétant des activités existantes (terrains de sports, vestiaires, tribunes,…) ou complétant de l'habitat existant (ex. piscines de particuliers). Ces équipements ne devront pas permettre d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).

. **Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage** à caractère familial ou ouvrier, sont limitées à 6 m^2 d'emprise au sol par parcelle d'usage, afin de ne pas aggraver le risque de façon significative.

. **Les locaux techniques** sont autorisés**,** sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) et que leur implantation n'aggrave pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).

- En zone inondable d'aléa moyen à faible sont autorisées sous conditions :

. **les extensions des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes après sinistre autre que celui lié à l'inondation** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC. Cette autorisation est en outre subordonnée à l'existence d'un plan de secours communal. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC d'au moins 20 m² de SHON.

. **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, …), sont autorisées, si situées dans « l'ombre hydraulique » du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

1.3. La largeur minimum de tout accès doit être de 4 mètres.

2 - Voirie nouvelle

Sans objet.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

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

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

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

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

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

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

3.2 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

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

4.2. Collecte des déchets urbains

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

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies et emprise publiques et privées (existantes et futures)

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
. 35 mètres pour l'habitat et 25m pour les autres constructions de l'axe de la R.D. 632.
. 50 mètres pour l'habitat et 40 mètres pour les autres constructions, de l'axe de la voie dite Arc-en-Ciel.
. 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

2 - D'autres implantations sont autorisées dans les cas suivants :

2.1. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas le recul évoqué aux alinéas précédents, toute projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation, en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usages de voies.

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

3 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

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

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

1 - Toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

2 - 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.

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

ARTICLE N 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 hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère).

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

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

2 - En N et NL2 : sans objet

3 - En NL1 : l'emprise au sol des constructions autres qu'a usage d'habitation ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition : le niveau de base**
La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

2 - **En NL1 et NL2** :
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (habitat de fonction autorisé à l'article 2) ne peut excéder 7 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère en secteurs NL1 et NL2
- La hauteur maximale des constructions autres qu'habitation ne peut excéder 10 mètres en secteur NL1 et 7m en secteur NL2, hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère.

3 **- En N** : sans objet, excepté pour les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels où la hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre:
- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…)
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, …).
- Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123.1.5.7 du C.U. (identifié dans le document graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc…

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

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, …) est interdit.
Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis (a l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, c de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

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

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

Les chiens-assis sont interdits.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives,** doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées :
- . soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
- . soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
- . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, …).

4.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :
- . soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
- . soit par des grilles,

. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

5 - Installations diverses

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne les constructions nouvelles et les changements de destination des constructions.

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

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

3 - Pour l'habitat de fonction autorisé conformément à l'article N2, Il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants) sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer délimités sur le document graphique.

2 - Espaces libres et plantations

3 - Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité

- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

4 - Espaces libres et plantations

4.1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacées et protégés et entretenus.

4.2. Les arbres de haute tige doivent être conservés.

4.3. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être paysagées et comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture, répartis sur la totalité de l'aire de stationnement.

4.4. Toutes les voies existantes ou nouvelles ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées d'arbres d'alignement de même variété sur un des côtés minimum de la chaussée.

4.5. Espaces libres et verts à créer.
En secteurs NL1 et NL2, chaque unité foncière doit comporter des espaces verts aménagés en jardin planté paysager intégré au caractère naturel des lieux.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

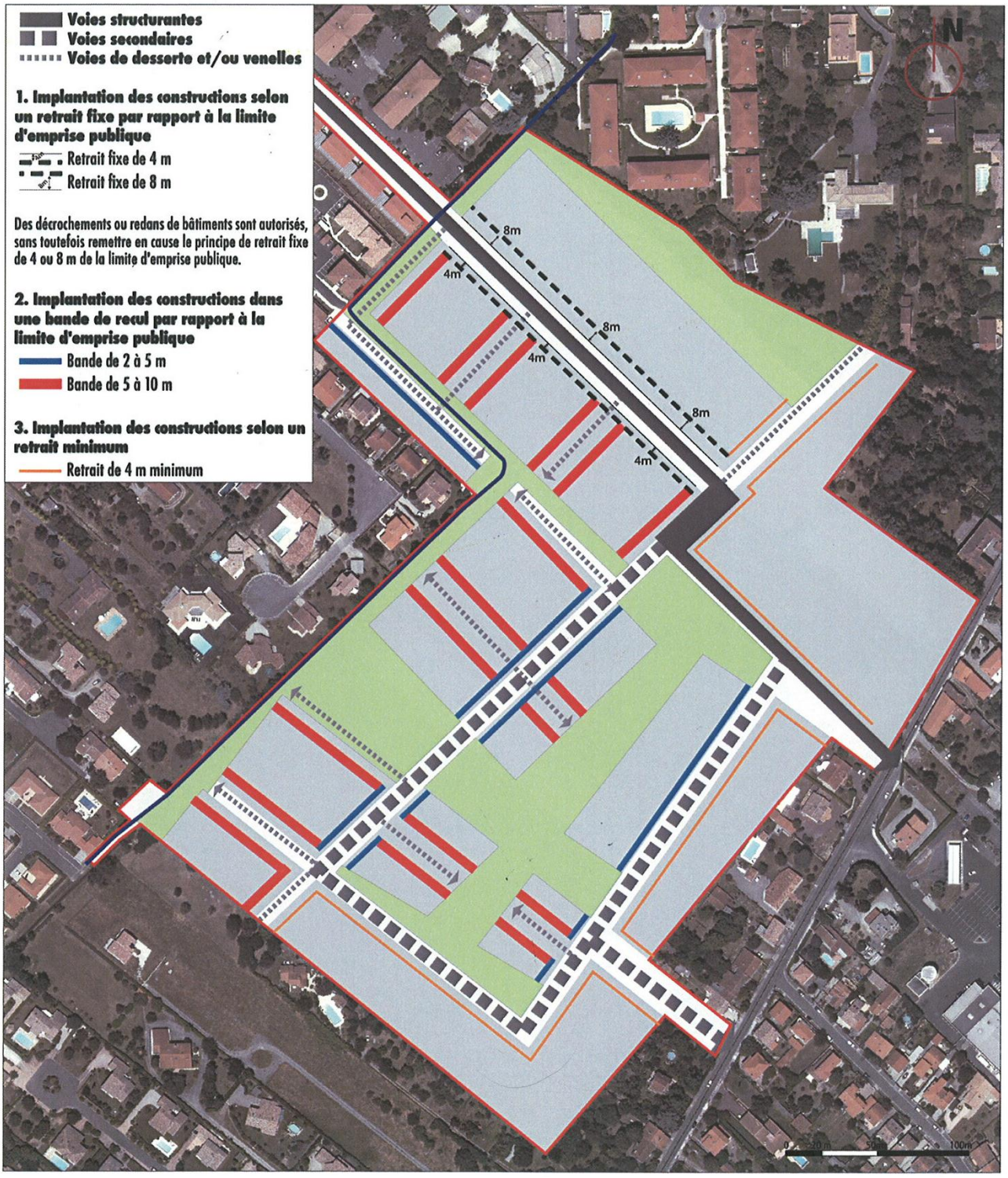
Sans objet en N et NL1
En NL2, le COS est fixé à 0,006 pour les constructions liées aux aires de loisirs, de jeux et de sports de plein air (confère les constructions autorisées à l'article2).

RÈGLEMENT GRAPHIQUE
Zone 2AU (ZAC Ferro Lèbres)

pour l'Article 2 AU6 : Implantations par rapport aux voies publiques et privées

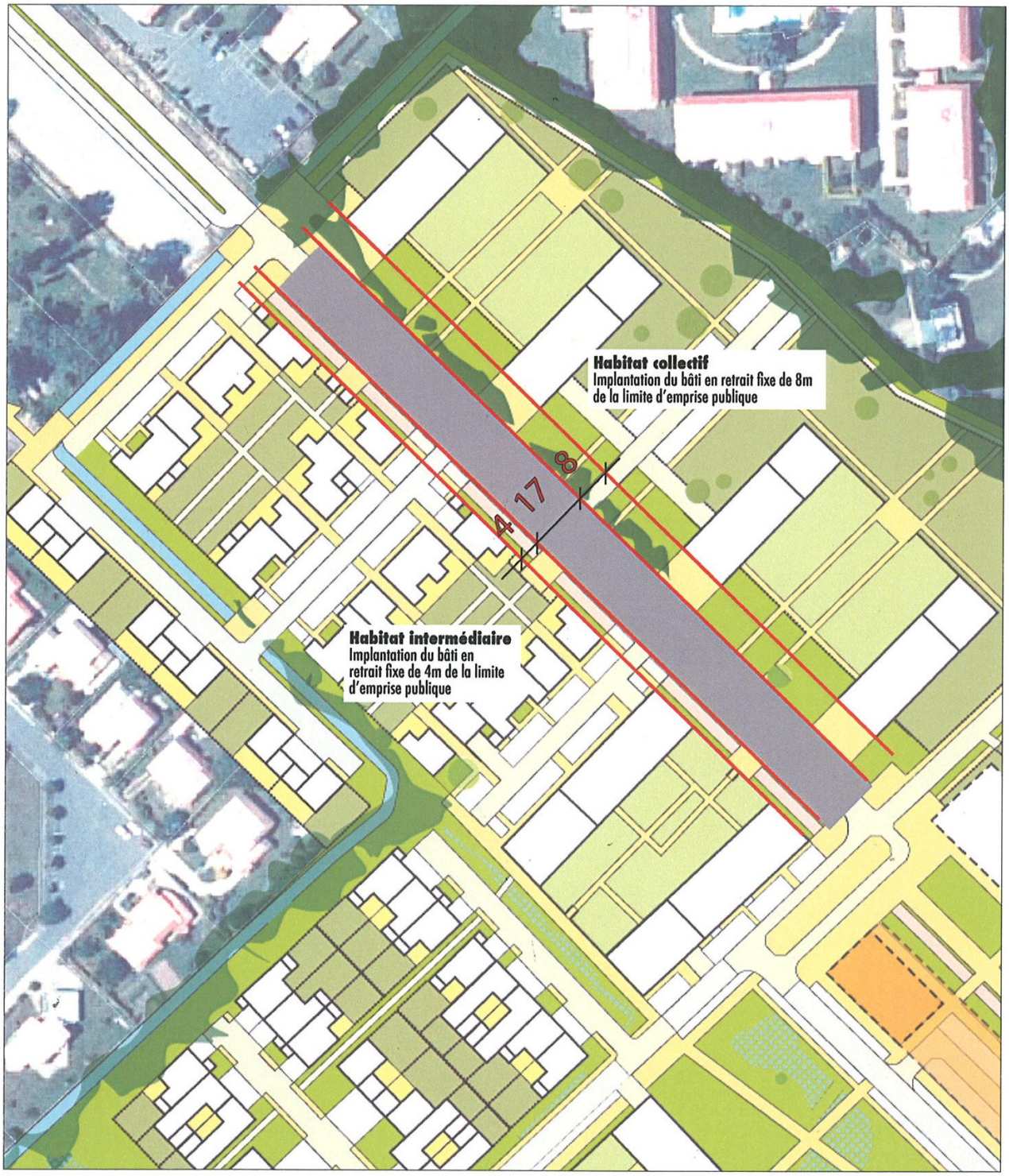
ZAC Ferro Lèbres .....REGLEMENT GRAPHIQUE

Article 2AU6 : Implantation du bâti par rapport aux voies publiques et privées



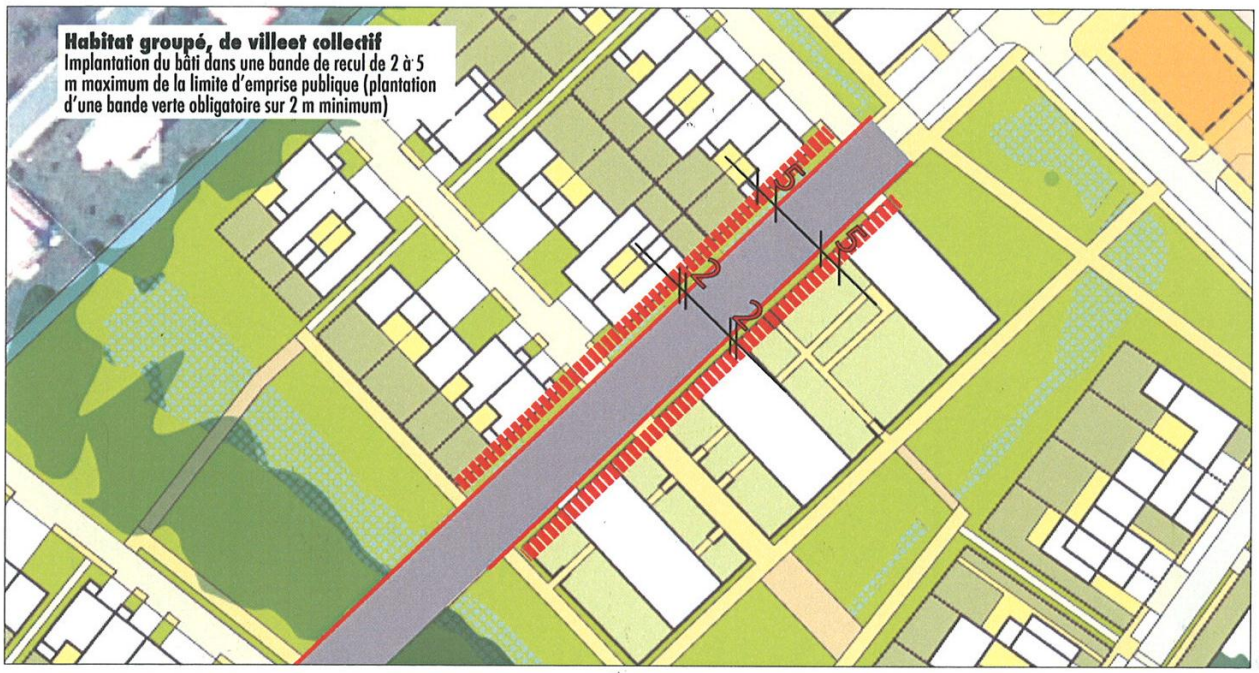
ZAC Ferro Lèbres

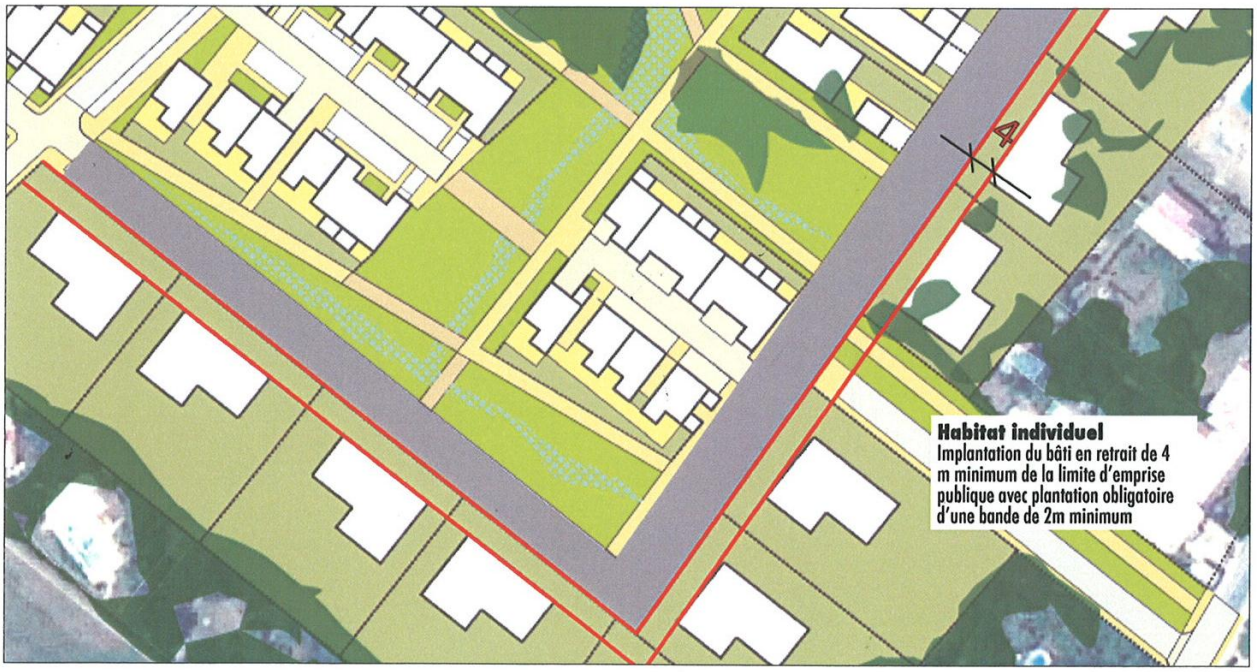
Illustration du principe par rapport à la voie principale



ZAC Ferro Lèbres

Illustration du principe par rapport aux voies secondaires





ZAC Ferro Lèbres

Illustration du principe par rapport aux venelles et voies de desserte

