# Plan Local d'Urbanisme




Colomiers

**Modification 3**

**approuvée par délibération du 22/06/2023**

## 4 – Pièces réglementaires

### 4.1 – Règlement écrit

COLOMIERS
Terre d'envol

toulouse métropole

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

# SOMMAIRE

**DISPOSITIONS GENERALES..... 5**

Zone UA ..... 11

Zone UB ..... 25

Zone UC ..... 41

Zone UD ..... 57

Zone 1UE ..... 75

Zone 2UE ..... 87

Zone 3UE ..... 99

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU) : ..... 112**

Zone AUB ..... 113

Zone AUC ..... 127

Zone AUD ..... 141

Zone AUE1 ..... 155

Zone AUE3 ..... 169

Zone AUF ..... 183

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) :..... 198**

Zone N ..... 199

# DISPOSITIONS GENERALES

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 Colomiers.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS 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.111-26 relatif à la préservation de l'environnement

. R.111-27 : 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 prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

**4- Liste des commerces de détail :**

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple).

La commercialisation d'un bien comprend généralement successivement une activité de commerce de gros (commerce interentreprise) suivie d'une activité de commerce de détail mais certains biens (biens d'équipement) ne font pas l'objet de commerce de détail.

Dans la Nomenclature d'Activités Française NAF rév. 2, le commerce de détail est principalement décrit dans la partie commerce de la division 47 "Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles".

Elle recouvre les groupes suivants :

- Commerce de détail en magasin non spécialisé,
- Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé,
- Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé

- Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé
- Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé
- Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé
- Autres commerces de détail en magasin spécialisé
- Commerce de détail sur éventaires et marchés
- Commerce de détail hors magasin, éventaires ou marchés

Les activités de commerce de détail de véhicules et équipements automobiles, de motocycles sont classées dans la division 45 " Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles".

## ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le règlement écrit et graphique du PLU a délimité 14 zones et 21 secteurs

**LES ZONES URBAINES (U) :**

. zone UA
. zone UB et les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBz et UBaz
. zone UC et le secteur UCa
- zone UD et les secteurs UDa et UDb
- zone 1UE et les secteurs 1UEa, 1UEb, 1UEc, 1UEd et 1UEz
- zone 2UE
- zone 3UE et les secteurs 3UEa et 3UEz

**LES ZONES A URBANISER (AU) :**

- zone AUB et les secteurs AUBa, AUBb, AUBc et AUBd
- zone AUC
- zone AUD
- zone AUE1 et le secteur AUE1 a
- zone AUE3 et les secteurs AUE3a, AUE3b, AUE3c et AUE3d
- zone AUF et les secteurs AUF1, AUF2 et AUF3

**LA ZONE NATURELLE (N) :**

- zone N et les secteurs NC et NL.

Il délimite également :

- le périmètre des ZAC du Perget, les Ramassiers, du Garoussal et de Maconnais Espinglières
- les espaces boisés classés à conserver ou à protéger
- les emplacements réservés

## ARTICLE 4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

**2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :** Les ouvrages d'infrastructures importants et indispensables liés aux équipements à usage collectif (tels que les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique...) pourront faire l'objet d'adaptations aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

**3 - Constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans :** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli par un sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 de chaque zone concernée restent applicables.

**4 – Construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique**

Ils seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés ministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées

**5 - Participation en cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :** Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, dans les zones UA et UB, le pétitionnaire sera tenu d'acquitter une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixée par délibération du conseil municipal.

**6 - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat** et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement. Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il est exigé 0,5 place de stationnement par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

**7 - Construction existante non conforme aux règles 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.

**8 - Accessibilité Personnes Handicapées :** Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles prévues par le Décret n° 99-756 du 31 Août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique ; et par la Loi n° 36 du 12 Février 2005 (Cf. Annexe du PLU / Document d'Information).

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

**1 - Constructions situées au voisinage des axes classés bruyants** : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

**2 - Espaces boisés classés :** les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

**3** - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du **Plan de Prévention des Risques Naturels sècheresse** approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

**4 - Protection du bâti de caractère au titre de l'article L-151-19 du Code de l'Urbanisme**

Il correspondant aux bâtis ponctuels identifiés au plan de zonage par une légende spécifique. Tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Les prescriptions sont intégrées à l'article 2 du règlement. Ce bâti de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

| | Références cadastrales | | Adresse |
|---|---|---|---|
| | Section | Parcelle N° | |
| Piscine du château de l'Armurier | BW | 158 | Bld Paul Valéry |
| Fontaines du château de l'Armurier | BW | 158 | Bld Paul Valéry |
| Façade principale du château de l'Armurier | BW | 158 | Bld Paul Valéry |

**5 - Prise en compte du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Toulouse Blagnac** (article L.147 5 du Code de l'Urbanisme) Les constructions autorisées sous la courbe de bruit de l'aérodrome de Toulouse Blagnac doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues en application de la règle générale d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur,

**6 - Dans les périmètres des Sites Archéologiques** répertoriés sur le plan graphique, tous travaux, installations, constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

**7 - Travaux de démolition**

Conformément à la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007, les travaux de démolition, sur la zone UA du PLU qui couvre le centre ancien, doivent être précédés d'un permis de démolir.

**8 - Construction de clôtures :**

Conformément à la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable sur tout le territoire communal.

9 - Pour les locaux de stockage des ordures ménagères, il pourra être admis une implantation en alignement ou accolée à l'aire de présentation.

10 - Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les rampes d'accès au sous-sol ainsi que les bassins des piscines couvertes ou non.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) :

**Zone UA**

**Zone UB**

**Zone UC**

**Zone UD**

**Zone 1UE**

**Zone 2UE**

**Zone 3UE**

# Zone UA

**Caractère de la Zone**

Elle recouvre une superficie d'environ 27,3 hectares et englobe la majorité du patrimoine immobilier le plus ancien de la commune, représenté par un ensemble homogène de qualité qui s'étend le long des rues Gilet de l'Eglise, du Prat et Rivals.

Cette zone présente :

- une diversité des fonctions d'habitat, de services et de commerces de proximité,
- un important niveau de services d'équipements socioculturels et une structure commerciale attractive,
- un bâti organisé en forme continue et à l'alignement des voies, en majorité sur deux niveaux et ponctué par des espaces verts et des places.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- de conforter la diversité des fonctions notamment celles de l'habitat et des activités commerciales,
- de renforcer les liaisons piétonnes entre le centre ancien et son environnement,
- de préserver, de mettre en valeur et permettre l'évolution du bâti du centre ancien.

## ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

2 – L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

3 – L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports supérieure à deux hectares.

4 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

5 – Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 – Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

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

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

2 – Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3 – Les constructions destinées au commerce si la surface de vente totale est inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la SP totale est inférieure à 500 m²).

4 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

5 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction située dans un des secteurs délimités au règlement graphique (4.4), hors périmètre QPV et hors périmètre ZAC, devra affecter un pourcentage minimum de surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, selon les critères suivants :

- Dans le secteur 1 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 700 m².
- Dans le secteur 2 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², situées dans un rayon de 400 m de part et d'autre de la ligne Linéo2 et dans un rayon de 500 m autour de la gare.

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

**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 3 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. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RD 63 et la RD 82

**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 susceptibles 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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés

## ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 10litres/seconde/hectare.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

Un local de stockage des encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET

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

1 – Tout point d'une construction doit être implanté à une distance minimale de :

- 6 mètres par rapport à l'alignement de la RD.82 et de la RD.63 ou à la limite des emplacements réservés pour voirie,
- 4 mètres par rapport à l'alignement de l'allée du Berry et de Bassac ou à la limite des emplacements réservés pour voirie.

2 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes et aux autres limites d'emplacements réservés pour voirie, les constructions doivent être implantées pour tous leurs niveaux à l'alignement.

Des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement défini ci-dessus peuvent être autorisés pour des raisons liées à la conception du paysage urbain.

3 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article UA 6, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque la largeur de l'unité foncière est supérieure à 20 mètres, les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative, à condition que l'espace non construit ait une largeur de façade sur rue de 8 mètres maximum.

2 – Au-delà de la bande de 15 mètres évoquée ci-dessus, tout point d'une construction doit être implanté :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres,
- soit en limite séparative sans créer un linéaire en limite séparative, de plus de 5 mètres par unité de construction et sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article UA 10.

3 – Des adaptations aux dispositions des paragraphes 1 et 2 peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou des parcelles d'angle.

4 – A l'intérieur des marges de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

5 – Les piscines de plein air et bassins de stockage devront être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètre des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

## ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc …

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pas de limitation à l'intérieur de la bande de 15 mètres mentionnée à l'article UA 7.
- Sur la partie de l'unité foncière qui s'étend au-delà, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de la superficie de cette partie.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 2,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres, sans toutefois excéder 2 niveaux (R+1).

2 - Pour les constructions autorisées en limite séparative et limite d'espaces verts ou de cheminements piétons au-delà de la bande des 15 mètres évoquée à l'article UA7 :

- la hauteur maximale ne peut excéder 3,20 mètres.

- dans le cas où deux propriétaires sont d'accord pour édifier sur leur limite séparative commune des bâtiments inscrits dans la même surface verticale, ils peuvent atteindre la hauteur maximale définie dans le paragraphe 1 ci-dessus.
- en cas d'une construction existante sur le fonds voisin, implantée sur une limite séparative dont la hauteur est supérieure à 3,2 mètres, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sans dépasser la hauteur maximale définie dans le paragraphe 1 ci-dessus.

Dans ces cas, le point bas de référence pour la hauteur du bâtiment est le niveau naturel du sol avant travaux, le plus bas, de part et d'autre de la limite séparative.

3 – Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**Conditions générales :**

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

- une bonne adaptation au caractère du village existant. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.
- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

**1 – Façades**

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

**2 – Toitures**

Tous les types de toitures sont admis.

- Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

- Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**3 – <u>Clôtures</u>**

3.1. Les clôtures sur limites séparatives, doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et doivent être constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre éventuellement surmonté d'un grillage.

3.2. En bordure des voies et emprises publiques les clôtures doivent être au maximum (hors mur de soutènement éventuel) d'une hauteur de 1,50 mètre comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret n'excédant pas 0.70 mètre surmonté d'un grillage par exemple.

Les éléments d'occultation de type, écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux bois… sont interdits

Des dispositions différentes seront autorisées :

- sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, où il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.
- en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit, sans toutefois pouvoir excéder 2 mètres

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

3.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC), des hauteurs différentes dans la limite de 2 mètres pour tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées.

**4 – <u>Installations diverses</u>**

L'implantation des pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles, doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

**5 – <u>Ordonnance architecturale</u>**

Le long de l'axe repéré sur le document graphique (plan de zonage) les prescriptions particulières suivantes sont imposées aux constructions nouvelles, aux travaux d'extension des constructions existantes et de réfection des façades :

– toiture des constructions à deux pentes,

– pente des toitures perpendiculaire à l'axe de la rue,

– la suppression d'éléments architecturaux tels corniches, encadrements des ouvertures et chaînages d'angles en briques est interdite. De plus, ces éléments s'ils existent seront mis à nu.

– les ouvrages en saillie (balcons, bow-windows, escaliers extérieurs, cheminées) sont interdits.

## ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,

1 - Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées,** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

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

Pour tous types de construction, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Habitations

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager : et pour les opérations de plus de 2 lots, 0,5 place par lot qui doivent être prévues sur l'espace collectif.
- 1 place par tranche de 40 m² de SP. Pour les opérations de plus de 2 lots, au moins 10% des places doivent être sur l'espace collectif non clos

  Pour les constructions de moins de 150 m² de SP, il sera exigé au minimum deux places de stationnement.

2.2. Bureaux

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

2.3. Commerces

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

Cette mesure ne s'applique pas dans les secteurs desservis directement par les parkings publics ou privés existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.

2.4. Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

2.5. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

3 - Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé au rez-de-chaussée des constructions. Sa surface doit être de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

4 - Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain ou dans son environnement immédiat pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation, soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, le pétitionnaire sera tenu d'acquitter une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixée par délibération du Conseil Municipal.

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

Définition :

***Espaces libres*** *: Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

**1 – <u>Espaces boisés et plantations existantes</u>**

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

**2 – <u>Les aires de stationnement non couvertes</u>**

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture et présenter un aménagement paysager (bandes boisées, haies, ...).

**3 – <u>Espaces libres et espaces de pleine terre à créer</u>**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

3.1. Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface définie au-delà de la bande des 15 mètres doivent être traités en espace de pleine terre, planté et engazonné.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces de pleine terre d'accompagnement à raison de :

- 20 m² par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 3 à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m² seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de 150 m² minimum d'un seul tenant pour les opérations de 6 à 10 lots
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m² minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus

  Les espaces de plus de 150 m² pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m².

Les espaces de pleine terre ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations.

Les végétaux situés dans les zones prévues à la rétrocession devront être soumis et validés par le service compétent de la ville de Colomiers.

## ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

# Zone UB

## Caractère de la zone

En continuité du Centre ancien, cette Zone, constituée en majorité par les quartiers à dominante d'habitat collectif, s'étend sur une superficie d'environ 167 hectares et recouvre :

- une grande partie du quartier Plein Centre, constituée d'habitat, d'équipements, de commerces et de services,
- plusieurs îlots présentant un bâti en collectifs de grande hauteur, organisés en forme discontinue et localisés en majorité à proximité du centre,
- un secteur d'habitat de collectifs intermédiaires dans les centralités du Perget, des Marots et de Maconnais-Espinglière.
- un habitat pavillonnaire de faible hauteur, localisé au sud de la RN 124, appelé à se densifier.

La Zone UB correspond à un quartier à dominante d'habitat collectif de grande hauteur, qui présente des formes discontinues pour les ensembles des années 60 et plus denses pour les collectifs récents autour de la mairie.

Le quartier Plein Centre présente une structure commerciale et des services importants et variés ainsi que des équipements majeurs de centralité, qui, associés à une desserte par la ligne C du métro constituent un fort potentiel de développement et de dynamisme pour le centre-ville.

Une partie du secteur UB classé en SIP (Site d'Intérêt Paysager en milieu urbain) correspond à un quartier d'habitat comportant des espaces plantés et une grande qualité paysagère qu'il convient de protéger.

Six sous-secteurs sont différenciés :

- Le secteur UBa, d'une superficie de 39.83 hectares, recouvre un secteur à dominante d'habitat collectif de hauteur intermédiaire.

  Dans certains quartiers, des équipements, et des activités commerciales se sont organisés en rez-de-chaussée des immeubles, constituant des petites centralités et des repères, notamment dans les ZAC.
- Le secteur UBb, d'une superficie de 10.65 hectares, recouvre essentiellement un secteur d'habitat pavillonnaire de faible hauteur, appelé à évoluer vers des formes plus denses.

  Le secteur UBc, d'une superficie de 8.8 hectares, recouvre le quartier des Fenassiers (5,3ha) et de Pelvoux (3,5ha) caractérisé par un habitat collectif qui fera l'objet d'importantes mutations
- Le secteur UBd, d'une superficie de 1,4 hectare, destiné, au sein de la ZAC du Perget, à accueillir de l'habitat collectif
- Le secteur UBe, d'une superficie de 8,35 hectares, recouvre les Allées du Comminges constitué d'un tissu pavillonnaire en mutation
- Les secteurs UBz (26.35 hectares) et UBaz (0.47 hectares), correspondent aux zones d'aménagement commerciales.

Les dispositions réglementaires pour la Zone UB visent particulièrement :

- à conforter l'implantation et le développement de services, équipements publics et commerces dans les secteurs de centralité, tout en préservant la fonction résidentielle favorisée par la présence d'un réseau de transport en commun très complet (bus urbain, navette, métro),
- à préserver le caractère dense de la zone,
- à favoriser les liaisons piétonnières permettant de bien relier cette zone à son environnement,
- à permettre l'évolution des quartiers de logements collectifs et leur ouverture sur la ville, ainsi que celle des quartiers pavillonnaires vers des formes urbaines en cohérence avec le caractère de la zone,
- à protéger les éléments du paysage et les plantations remarquables existants.

## ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

2 – L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

3 – L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports supérieurs à deux hectares.

4 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

5 – Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 – Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

7 – Sauf en secteurs UBz et UBaz, les constructions destinées aux commerces de détail (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² sont interdites (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la SP est supérieure à 500 m²).

8 – Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

- Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Etablissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.
- Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

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

2 – Dans le secteur UBc « Fenassiers » , les aménagements et constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement intitulée « Fenassiers »

3 – Dans le secteur UBe, les aménagements et constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement intitulée « Allées du Comminges »

4 - Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat et qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'immeuble.

5 – A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global, ne sont autorisées que :

- les constructions ou installations d'une surface de plancher de moins de 50 m², et limitées à une seule construction par unité foncière à compter de l'approbation de la modification n°1
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions d'une superficie maximale équivalente à 20% de la SP de la construction concernée, et limités à une seule extension par unité foncière à compter de l'approbation de la modification n°1.

6 – En secteurs UBz et UBaz, sont autorisées les constructions destinées aux commerces de détails (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la SP est supérieure à 500 m²).

7 – Dans le secteur identifié comme SIP (Site d'Intérêt Paysager en milieu urbain), les constructions et utilisations des sols, autorisée ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage identifiés.

8 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

9 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction située dans un des secteurs délimités au règlement graphique (4.4), hors périmètre QPV et hors périmètre ZAC, et hors zone UBc, devra affecter un pourcentage minimum de surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état selon les critères suivants :

- Dans le secteur 1 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 700 m².
- Dans le secteur 2 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 500 m² , situées dans un rayon de 400 m de part et d'autre de la ligne Linéo2 et dans un rayon de 500 m autour de la gare.

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

**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 3 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. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RN 124, la RD24D, les boulevards Eugène Montel (R.D.63), Emile Calvet, de Gascogne (R.D. 82d)

**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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés

## ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à :

- un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière dans la zone 1
- 10litres/seconde/hectare dans la zone 2

Les zones 1 et 2 étant identifiées sur la carte du zonage d'assainissement pluvial en annexe du présent PLU.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

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

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

Un local de stockage des encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET

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

1 - Sauf en secteur UBc, tout point d'une construction nouvelle doit être implanté, à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 124 avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite d'emplacement réservé pour voirie,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.
- 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des boulevards et des routes départementales ou de la limite des emplacements réservés pour voirie.
- Hors secteurs UBb : de 0 à 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emplacements réservés pour voirie
- dans le secteur UBb : en limite d'emprise des autres voies ou emplacements réservés pour voirie ou dans le prolongement du bâtiment existant lorsqu'il s'agit d'extensions.

2 - Dans les secteurs secteurs UBc, UBd et UBe, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes ou futures.

Dans le secteur UBc cette règle s'applique aussi par rapport aux espaces verts et aux cheminements piétons.

Dans le secteur UBe, au-delà de cette règle, les aménagements et constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement intitulée « Allées du Comminges ».

3 - Sauf secteur UBc et UBe : tout point d'une construction nouvelle doit être implanté à une distance minimale par rapport aux espaces verts, aux cheminements piétons dissociés d'une voie et aux emplacements réservés pour voirie et espaces verts, de :

. 3 mètres de ces limites d'emprise,

. ou sur la limite d'emprise sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article UB10 et de ne pas créer un linéaire de façade, sur ces espaces, supérieur à 10 mètres.

4 - A l'intérieur de la marge de reculement, dans le cas où elle existe, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

5 - D'autres implantations sont admises :

- 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 pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne représente pas de risque pour la circulation.
- Pour agrémenter un linéaire de façade trop important, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, services,…) pour assurer un bon ensoleillement, ou pour tenir compte de la présence d'arbres remarquables.

6 - Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

7 - Les bâtiments destinés à l'exploitation des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les locaux de stockage des OM, peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – En UB, UBa, UBz et UBaz

Tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté à une distance des autres limites de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 – En UBb

Dans une bande de 17 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé évoqués à l'article UB6, tout point d'une construction doit être implanté soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 17 mètres, les constructions sont autorisées uniquement sur limites séparatives, sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article UB10 et de ne pas créer un linéaire en limite séparative de plus de 10 mètres.

3 – En limite des Zones UC et UD, tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 8 mètres.

4 - Dans les secteurs UBc, UBd et UBe, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UBe, au-delà de cette règle, les aménagements et constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement intitulée « Allées du Comminges »

5 – A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

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

6.1. Sur la limité séparative, sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article UB 10.

6.2. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable (Site d'Intérêt Paysager au titre du L-151-19/ L-151-23 du Code de l'Urbanisme), un recul supplémentaire pourra être exigé.

7 – Les piscines de plein air et bassins de stockage devront être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètre des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

8 – Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

## ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation :condition d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc...

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 %.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 2,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

1 – La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

2 – En UBa et UBaz, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

3 – En UBb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

4 – En UBe, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

5 – Des hauteurs maximales différentes sont définies pour les constructions autorisées en limite séparative au-delà de la bande des 17 mètres définies à l'article UB7 et limite d'espaces verts ou de cheminements piétons :

- 2,50 mètres sur la panne sablière, le chéneau ou la planche de rive et 3.50 mètres sur acrotère ou au faîtage
- dans le cas où deux propriétaires sont d'accord pour édifier sur leur limite séparative commune des bâtiments inscrits dans la même surface verticale, ils peuvent atteindre la hauteur maximale définie dans les paragraphes 1 à 3 ci-dessus.

Dans ce cas, le point bas de référence pour la hauteur du bâtiment est le niveau naturel du sol avant travaux, le plus bas, de part et d'autre de la limite séparative.

6 – Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les ouvrages et annexes techniques spéciales (antenne, paratonnerre, pylône, réservoir, ...) sous réserve du respect des servitudes radioélectriques et aéronautiques de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac.

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

**1 - Conditions générales :**

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

– le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …)

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

**2 – Façades**

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

Dans le secteur UBe, lorsque le linéaire de façade est supérieur à 30m, une interruption du bâti d'une césure de 10m minimum est demandée.

**3 – Toitures**

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**4 – <u>Clôtures</u>**

4.1. Sur limites séparatives, elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et être constituées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'une clôture grillagée.

4.2. En bordure des voies et emprises publiques les clôtures doivent être au maximum (hors mur de soutènement éventuel) d'une hauteur de 1,50 mètre comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret n'excédant pas 0.70 mètre surmonté d'un grillage par exemple.

Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois… sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées :

- sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, où il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.
- en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique ainsi que le long du chemin de la Nasque et des Sévennes, si le mur constitue un écran antibruit, sans toutefois pouvoir excéder 2,00 mètres.
- sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

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

4.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC), des hauteurs différentes dans la limite de 2 mètres pour tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées.

**5 – <u>Installations diverses</u>**

L'implantation des pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles, doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

Dans le secteur UBe, les locaux vélos couverts peuvent s'implanter dans la bande de recul sous réserve d'une bonne insertion.

**6 - <u>Matériaux et couleurs</u> :**

Dans le secteur UBe, les principes d'ordonnancement des matériaux et couleurs des constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement intitulée « Allées du Comminges » .

## ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

– les constructions et opérations nouvelles,

– dans les secteurs UBa, UBb et UBe, les changements de destination des constructions existantes et l'augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes pour le surplus de stationnements requis.

– les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées,** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

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

Pour tous types de construction, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1 Habitations

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager : et pour les opérations de plus de 2 lots, 0,5 place par lot doivent être prévues sur l'espace collectif.
- 1 place par tranche de 40 m² de SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots.

En UBb, pour les constructions de moins de 150 m² de SP, il sera exigé au minimum deux places de stationnement.

Dans les secteurs UBc et UBd, 60% du stationnement doit être enterré.

Dans le secteur UBe, il est exigé 1 place pour 60m² de SP et un minimum de 60 % du stationnement doit être enterré ou semi-enterré tout en étant compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Allées du Comminges » .

2.2 Bureaux

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

2.3 Commerces

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.

2.4 Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

2.5 Locaux artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 200 m² de surface de plancher, plus un emplacement pour 2 employés.

2.6. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

3 – Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé au rez-de-chaussée des constructions. Sa surface doit être de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

4 – Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain ou dans son environnement immédiat pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit en acquérant des places dans un parc privé.

A défaut, le pétitionnaire sera tenu d'acquitter une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixée par délibération du Conseil Municipal.

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

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

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

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

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

**2 – Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

**3 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces de pleine terre d'accompagnement à raison de :

- 20 m² par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 3 à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m² seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de 150 m² minimum d'un seul tenant pour les opérations de 6 à 10 lots.
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m² minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus.

Les espaces de plus de 150 m² pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m².

Les espaces de pleine terre ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations.

Les végétaux situés dans les zones prévues à la rétrocession devront être soumis et validés par le service compétent de la ville de Colomiers.

Dans les secteurs UBa, UBb, UBc et UBd, sur chaque unité foncière, une superficie d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace de pleine terre.

## ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

1 – Hors ZAC : SANS OBJET

2 – Dans les ZAC, la Surface de Plancher maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par le Cahier des Charges de cession de Terrains.

La SP globale affectée au secteur UB est de :

- pour la ZAC du PERGET, pour le secteur UBa : 100 000 m²
- pour la ZAC du PERGET, pour le secteur UBd : 6 000 m²
- pour la ZAC MACONNAIS ESPINGLIERE, pour le secteur UBa : 20 000 m²

3 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

# Zone UC

## Caractère de la Zone

En deuxième couronne urbaine autour du noyau central, et autour des centres de quartier des du Perget, des Marots et de Maconnais-Espinglière d'une superficie de 277,2 hectares, cette zone correspond à un habitat à dominante pavillonnaire dense sur deux niveaux (maisons jumelées ou en bande) sur un parcellaire de petite taille.

La majeure partie de la zone UC est actuellement urbanisée.

Le secteur UCa (10,6 hectares) est différencié, car il correspond à un secteur mixte regroupant habitat et activités artisanales qu'il convient de maintenir.

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- à préserver le caractère résidentiel de la zone et le tissu urbain existant,
- à conforter la mixité du secteur UCa,
- à préserver et protéger des plantations remarquables existantes,
- à conforter les liaisons inter-quartiers par la réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers.

## ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, les constructions nouvelles à usage commercial et la création de nouveaux commerces.

2 – L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés.

3 – L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports supérieurs à deux hectares.

4 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

5 – Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 – Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

7- Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

- Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Etablissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.
- Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

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

2 – Les extensions de constructions existantes destinées à l'artisanat nécessaires à la vie du quartier, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3 - Les extensions de constructions destinées au commerce si la surface de vente totale demeure inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la SP totale est inférieure à 500 m²).

4 – A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global, ne sont autorisées que :

- les constructions ou installations d'une surface de plancher de moins de 50 m², et limitées à une seule construction par unité foncière à compter de l'approbation de la modification n°1
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions d'une superficie maximale équivalente à 20% de la SP de la construction concernée, et limités à une seule extension par unité foncière à compter de l'approbation de la modification n°1

5 – L'implantation des constructions en limite des cours d'eau est autorisée, sous condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau.

6 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU

7 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction située dans un des secteurs délimités au règlement graphique (4.4), hors périmètre QPV et hors périmètre ZAC, devra affecter un pourcentage minimum de surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, selon les critères suivants :

- Dans le secteur 1 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 700 m².
- Dans le secteur 2 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 500 m² , situées dans un rayon de 400 m de part et d'autre de la ligne Linéo2 et dans un rayon de 500 m autour de la gare.

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

**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 3 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. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RN 124, les RD 82, 82d, 63, 24d, le boulevard de Sélery, le Boulevard Victor-Hugo, l'allée de l'herbaudière, l'allée de la Sèvre, l'allée de Monturon, le chemin de Sèlery, l'avenue des Marots et l'avenue du Louron

**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 édifié 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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés.

## ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à :

- un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière dans la zone 1
- 10litres/seconde/hectare dans la zone 2

Les zones 1 et 2 étant identifiées sur la carte du zonage d'assainissement pluvial en annexe du présent PLU.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.
Un local de stockage des encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET

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

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

1.1 Par rapport aux voies à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 124, sans être inférieure à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de la limite d'emplacement réservé pour voirie,
- 15 mètres par rapport à l'axe du RD 82 (route de Pibrac), sans toutefois être inférieure à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments d'exploitation S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition,
- 6 mètres par rapport à l'alignement :
  - _ des routes départementales,
  - _ des boulevards
  - _ de la rue Etienne Collongues,
  - _ de l'avenue des Marots (sur son axe Nord-Sud),
  - _ de l'avenue du Louron,
  - _ de l'avenue du Mont-Ventoux,

_ des allées de l'Herbaudière,

_ des allées de la Sèvre,

_ des allées de Monturon

_ du boulevard de Sélery,

_ du chemin de Sévennes

_ du chemin des Marots,

_ de la limite d'emplacement réservé pour voirie concernant chacun des axes ci-dessus.

- 4 mètres des autres voies existantes ou futures
- 35 mètres par rapport aux limites séparatives du cimetière communal, sauf pour les constructions et les commerces liés à l'activité funéraire qui pourront être implantés à une distance égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

1.2. Dans la ZAC du Perget :

_ 6 mètres des boulevards Victor Hugo et Sélery,

_ 4 mètres des autres voies de la ZAC.

1.3. A l'intérieur de la marge de recul, peuvent être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum de 1 mètre par rapport à la construction

1.4. Par rapport aux cheminements piétons et aux espaces verts dissociés d'une voie publique, à une distance minimale de :

- 3 mètres de ces limites d'emprise.
- ou sur la limite d'emprise sous réserve de respecter les règles de hauteur telles que définies à l'article UC 10.

Dans les deux cas, le linéaire ainsi crée en limite ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

**2 – D'autres implantations sont admises**

Pour les parcelles bordées de deux ou trois voies, une implantation à 4 mètres de la voie supportant l'accès pourra être autorisée, avec un recul minimum de 6 mètres au droit de l'accès afin d'y permettre le stationnement d'un véhicule.

Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

**3 –** Les bâtiments destinés à l'exploitation des installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

## ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté 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 sont autorisées sur la limite séparative, sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article UC 10.

Le linéaire créé en limite séparative ne peut pas excéder 8 mètres sauf si une construction existe déjà sur la limite séparative de la parcelle limitrophe. Dans ce cas, la partie de la construction nouvelle s'inscrivant dans la même surface verticale que la construction existante ne sera pas prise en compte dans le décompte du linéaire créé en limite séparative.

3 – A l'intérieur de la marge de recul, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

4 – Les piscines de plein air et bassins de stockage devront être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètre des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

## ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres.

2 – Des hauteurs maximales différentes sont définies pour les constructions autorisées en limite séparative et en limite d'emprise des cheminements piétons et des espaces verts dissociés d'une voie publique :

- Le long de l'allée Henri Plas repérée par un trait et points sur le plan de zonage : 7 mètres
- Sur les autres limites : 2,5 mètres sur la panne sablière, le chéneau ou la planche de rive

  3,5 mètres sur acrotère ou au faîtage
- Dans le cas où deux propriétaires sont d'accord pour édifier sur leur limite séparative commune des bâtiments inscrits dans la même surface verticale, ils peuvent atteindre la hauteur maximale définie dans le paragraphe 1 ci-dessus.

Dans ce cas, le point bas de référence pour la hauteur du bâtiment est le niveau naturel du sol avant travaux le plus bas, de part et d'autre de la limite séparative.

3 – Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions techniques spéciales (antenne, paratonnerre, pylône, réservoir), sous réserve du respect des servitudes radioélectriques et aéronautiques de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac.

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

**1 -Conditions générales :**

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

– le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),

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

**2 – <u>Façades</u>**

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

**3 – <u>Toitures</u>**

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**4 – <u>Clôtures</u>**

4.1. Sur limites séparatives, elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- d'un grillage,
- d'un mur plein d'une hauteur maximum (hors mur de soutènement éventuel) de 1,50 mètre surmonté éventuellement d'un grillage.

4.2. En bordure des voies et emprises publiques les clôtures doivent être au maximum (hors mur de soutènement éventuel) d'une hauteur de 1,50 mètre comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret n'excédant pas 0.70 mètre surmonté d'un grillage par exemple.

Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois… sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées :

- Sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, où il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.
- En façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, ainsi qu'en façade des Chemins de la Nasque et des Sévennes, si le mur constitue un écran antibruit, sans toutefois pouvoir excéder 2 mètres.
- Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

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

4.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC), des hauteurs différentes dans la limite de 2 mètres pour tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées.

**5 – Dans le cas de permis groupés et de lotissements,** le traitement des fonds de parcelles et des clôtures perceptibles depuis les voies devra faire l'objet d'un soin particulier afin de permettre une bonne intégration de celles-ci dans l'environnement.

**6 – Installations diverses**

L'implantation des pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

## ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

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

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

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

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Habitations

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager : pour les opérations de plus de 2 lots, 0.5 place par lot qui doivent être prévues sur l'espace collectif
- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60 m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots.

2.2. Bureaux

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

2.3. Commerces

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.

2.4. Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

2.5. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

3 - Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 3% de la surface de plancher.

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

5 – Pour les constructions situées dans la zone d'influence de la ligne C (400 mètres de rayon, par rapport à la gare S.N.C.F.) une réduction de 10% est appliquée au nombre de places de stationnement calculées selon les normes définies ci-dessus.

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

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

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

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

**2 – Les aires de stationnement non couvertes**

Les surfaces à usage de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture et présenter un aménagement paysager (bandes boisées, haies, ...).

**3 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

Dans chaque unité foncière privative 20% au moins de la surface doivent être traités en espace de pleine terre, planté et gazonné.

Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces de pleine terre d'accompagnement à raison de :

- 20 m² par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 3 à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m² seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de 150 m² minimum d'un seul tenant pour les opérations de 6 à 10 lots

- 30 m² par lot et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m² minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus

Les espaces de plus de 150 m² pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m².

Les espaces de pleine terre ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations.

Les végétaux situés dans les zones prévues à la rétrocession devront être soumis et validés par le service compétent de la ville de Colomiers.

## ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Hors ZAC, pour la Zone UC : SANS OBJET

2 – Dans les ZAC : la Surface de Plancher maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'Aménageur et définie par le Cahier des Charges de cession de Terrains.

La SP globale affectée au Secteur UC est de :

- pour la ZAC du Perget : 25.700 m²
- pour la ZAC Mâconnais Espinglière : 2.000 m²

3 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des Articles UC 3 à UC 13.

# Zone UD

## Caractère de la Zone

Disséminée sur la totalité du territoire communal, la Zone UD recouvre des quartiers à dominante d'habitat individuel présentant un caractère résidentiel aéré.

Elle concerne un territoire d'une superficie de 382 hectares.

- Le Secteur UDa (14,3 hectares), regroupe un secteur proche des zones naturelles, qui présente à la fois un caractère paysager mais également une urbanisation traditionnelle digne d'être protégé.

- Le Secteur UDb (32,6 hectares) regroupe des secteurs avec des infrastructures de desserte de faible capacité, soumis à des nuisances sonores, à proximité de zone d'activités, qui présente un caractère aéré à maintenir.

Les dispositions réglementaires de cette Zone s'attachent essentiellement :

- à préserver le caractère résidentiel de la zone,
- à protéger le caractère paysager et l'intérêt patrimonial des constructions dans les zones d'habitat résidentiel mitoyennes des zones naturelles,
- à prendre en compte le risque d'inondation dans les secteurs d'habitat.

## ARTICLE UD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, les constructions nouvelles à usage commercial et la création de nouveaux commerces.

2 – L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

3 – L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports supérieurs à deux hectares.

4 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

5 – Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 – Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

7 – En zone inondable (Cartographie Informative des Zones Inondables, identifiée sur le document graphique, et intégrée dans les documents d'information du PLU) :

7.1. Dans les zones d'aléa fort, sont interdits :

- Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article UD 2.
- Tous les travaux et ouvrages conduisant à aggraver les phénomènes en réduisant le champ d'inondation ou en augmentant le ruissellement, à l'exception à l'exception de ceux autorisés dans l'article UD 2.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui risquent de polluer l'eau en cas de crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable (enseignement, soin et santé) qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement quelque soit le niveau d'aléa.
- Les changements de destination conduisant à des transformations en logement ou établissement recevant du public
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

7.2. Dans les zones d'aléa faible ou moyen, sont interdits :

- Toute construction d'établissement vulnérable ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries…). Des dérogations peuvent être cependant accordées après examen du plan de secours communal spécifique adapté.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement.
- L'implantation de bâtiments utiles à la gestion de crise

- Les changements de destination conduisant à des transformations en établissements vulnérables ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries…).

8- Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

- Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Etablissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.
- Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE UD 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2 – Les extensions de constructions destinées au commerce si la SP de l'extension demeure inférieure à 200 m² et si la surface de vente totale demeure inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la SP totale est inférieure à 500 m²).

3 – L'implantation des constructions en bordure des cours d'eau est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

4 – En zone inondable (Cartographie Informative des Zones Inondables, identifiée sur le document graphique, et intégrée dans les documents d'information du PLU) :

4.1. En zone d'aléa fort :

Sont autorisés, sous condition :

. les constructions et installations nouvelles directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier et limitées à 10 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le risque de façon significative par rapport à l'ensemble de la zone et sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau.

. les travaux d'infrastructures et équipements techniques publics sous réserve d'impératifs techniques, notamment : infrastructures de transports terrestres, espaces publics, aires de stationnement (avec prise en compte dans un plan local de gestion de crise), ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication, sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau.

. les travaux visant à la mise en sécurité des personnes, notamment : plateforme, voirie ou escalier ou passage hors d'eau destinés à faciliter l'évacuation sous réserve de limiter au maximum l'encombrement à l'écoulement des eaux ...

Les nouvelles constructions ou extensions devront être conçues pour ne pas augmenter le nombre de personnes vulnérables, notamment :

. l'extension des biens à usage d'habitation sera limitée à une surface au sol de 20 m²

4.2. En zone d'aléas faible / moyen / fort :

Les nouvelles constructions ou extensions devront être conçues pour :

- ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas polluer l'eau en cas de crue notamment pas de stockage d'hydrocarbures ou produits pouvant polluer l'eau en dessous du niveau de la crue de référence,
- limiter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés, notamment :

. le niveau des nouveaux planchers bas sera au-dessus de la côte de référence, sauf impossibilités fonctionnelles dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC.

. les constructions et installations doivent être fondées dans le bon sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions localisées,

. les parties de constructions ou installations situées au-dessous de la cote de référence doivent être réalisées de façon à ne pas être endommagées en cas de crue et à résister à la poussée ascendante des eaux, et les cuves fixées ou arrimées solidement,

. les équipements qui pour des raisons fonctionnelles ne peuvent pas être situés au-dessus de la cote de référence doivent être réalisés de façon à ne pas être endommagés en cas de crue, et à résister à la poussée ascendante des eaux,

. les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau,

. s'il est nécessaire que le profil en long des voies d'accès se situe au-dessus de la cote de référence, ces voies doivent être équipées d'ouvrage de décharge dont l'ouverture permettra l'écoulement de la crue.

- ne pas augmenter le risque de création d'embâcle en cas de crue, notamment, stockage de matériaux pouvant être entraînés par la crue.

5 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

6 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction située dans un des secteurs délimités au règlement graphique (4.4), hors périmètre QPV et hors périmètre ZAC, devra affecter un pourcentage minimum de surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, selon les critères suivants :

- Dans le secteur 1 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 700 m².
- Dans le secteur 2 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 500 m² , situées dans un rayon de 400 m de part et d'autre de la ligne Linéo2 et dans un rayon de 500 m autour de la gare.

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

**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 3 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. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RN 124, le contournement ouest, la RD 63, la RD 24d, la RD 82, le boulevard de Sélery, le boulevard Victor-Hugo, l'allée de l'Herbaudière, l'allée de la Sèvre, l'allée de Monturon, le chemin de Sèlery, l'avenue des Marots et l'avenue du Louron.

**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 édifié 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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés.

## ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à :

- un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière dans la zone 1
- 10litres/seconde/hectare dans la zone 2

Les zones 1 et 2 étant identifiées sur la carte du zonage d'assainissement pluvial en annexe du présent PLU.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

Un local de stockage des encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET

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

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

1.1. Par rapport aux voies :

- 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 124, pour les terrains situés au sud du chemin de Loudet,
- 100 mètres du cimetière,
- 50 mètres par rapport à l'axe du Contournement Ouest,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 124, sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emplacement réservé pour voirie,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition,
- 6 mètres par rapport à l'alignement : - des routes départementales
  - des boulevards
  - des avenues des Marots (sur son axe nord-sud), du Louron, du Mont Ventoux
  - de la rue Etienne Collongues
  - des allées de l'Herbaudière, de la Sèvre, de Monturon
  - des chemins de Sélery, de Cévennes et des Marots
  - de la limite d'emplacement réservé pour voirie concernant chacun des axes ci-dessus
- 4 mètres des autres voies existantes ou futures, ou de l'emplacement réservé pour élargissement.

- Dans la ZAC du Perget :
  - 6 mètres des boulevards Victor Hugo et Sélery, et du chemin de Sélery,
  - 4 mètres des autres voies de la ZAC.

1.2. Par rapport aux cheminements piétons et aux espaces verts dissociés d'une voie publique, à une distance minimale de :

- 3 mètres de ces limites d'emprise.
- ou sur la limite d'emprises publiques sous réserve de respecter les règles de hauteur telles que définies à l'article UD 10.

Dans les deux cas, le linéaire ainsi créé ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

1.3. A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

**2 - D'autres implantations sont admises**

Pour les parcelles bordées de deux ou trois voies, une implantation à 4 mètres de la voie supportant l'accès pourra être autorisé, avec un recul minimum de 6 mètres au droit de l'accès afin d'y permettre le stationnement d'un véhicule.

**3 -** Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

**4 -** Les bâtiments destinés à l'exploitation des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

## ARTICLE UD 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations sur la limite séparative sont admises, sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article UD 10.

Le linéaire créé en limite séparative ne peut pas excéder 10 mètres sauf si une construction existe déjà sur la limite séparative de la parcelle limitrophe. Dans ce cas, la partie de la construction nouvelle s'inscrivant dans la même surface verticale que la construction existante ne sera pas prise en compte dans le décompte du linéaire créé en limite séparative.

3 - A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

4 - Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètre des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

## ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation :condition d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc…

## ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – Dans la Zone UD, l'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

2 – Dans le secteur UDa, l'emprise globale maximale est fixée à 20%.

3 – Dans le secteur UDb, l'emprise au sol est fixée à 20%.

## ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres sans toutefois excéder 2 niveaux (R + 1 maximum).

2 - Des hauteurs maximales différentes sont définies pour les constructions autorisées en limite séparative, en limite d'emprise des cheminements piétons et des espaces verts dissociés d'une voie publique :

- 2,50 mètres sur la panne sablière, le chéneau ou la planche de rive et 3,50 mètres sur acrotère ou au faîtage

- dans le cas où deux propriétaires sont d'accord pour édifier sur leur limite séparative commune des bâtiments inscrits dans la même surface verticale, ils peuvent atteindre la hauteur maximale définie dans les paragraphes 1 à 3 ci-dessus.

Dans ce cas, le point bas de référence pour la hauteur du bâtiment est le niveau naturel du sol avant travaux le plus bas, de part et d'autre de la limite séparative.

3 Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus sont admises, sous réserve du respect des servitudes radioélectriques et aéronautiques de l'aérodrome Toulouse-Blagnac, pour les constructions à usage d'équipement collectif, scolaire, sanitaire, hospitalier, ainsi que pour les constructions techniques particulières (antenne, pylône, paratonnerre, réservoir).

## ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1- Conditions générales :

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

– le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),

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

### 2 – Façades

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

### 3 – Toitures

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**4 – <u>Clôtures</u>**

4.1. Sur limites séparatives, elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- d'un grillage,
- d'un mur plein d'une hauteur maximum (hors mur de soutènement éventuel) de 1,50 mètre surmonté éventuellement d'un grillage.

4.2. En bordure des voies et emprises publiques les clôtures doivent être au maximum (hors mur de soutènement éventuel) d'une hauteur de 1,50 mètre comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret n'excédant pas 0.70 mètre surmonté d'un grillage par exemple.

Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois… sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées :

- Sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, où il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.
- en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, ainsi qu'en façade des Chemins de la Nasque et des Sévennes, si le mur constitue un écran antibruit, sans toutefois pouvoir excéder 2 mètres
- Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

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

4.3. Dans le cas de permis groupés et de lotissements, le traitement des fonds de parcelles et des clôtures perceptibles depuis les voies devra faire l'objet d'un soin particulier afin de permettre une bonne intégration de celles-ci dans l'environnement.

4.4. En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement. La hauteur maximale ne devra pas excéder :

- 1,80 m pour les clôtures sur limites séparatives,
- 1,50 m pour les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques.

4.5. Pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC), des hauteurs différentes dans la limite de 2 mètres pour tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées.

**5 – Installations diverses**

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

## ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions.

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

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

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1 Habitations

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager : pour les opérations de plus de 2 lots, 0.5 place par lot qui doivent être prévues sur l'espace collectif
- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots.

2.2 Bureaux

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

2.3 Commerces

Pour les commerces autorisés à l'article UD 2, il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par commerce.

2.4 Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

2.5. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

3 – Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10m² d'un seul tenant.

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

5 – Pour les constructions situées dans la zone d'influence de la ligne C (400 mètres de rayon, par rapport à la gare S.N.C.F.) une réduction de 10 % est appliquée au nombre de places de stationnement calculées selon les normes définies ci-dessus.

## ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

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

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

**2 – Aires de stationnement non couvertes**

Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m² doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture et présenter un aménagement paysager.

**3 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

Pour chaque unité foncière :

- en zone UD, 25% au moins de la surface doivent être traités en espace de pleine terre, planté et engazonné.
- en secteurs UDa et UDb, 50% au moins de la surface doivent être traités en espace de pleine terre, planté et engazonné.

Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces de pleine terre d'accompagnement à raison de :

- 20 m² par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 3 à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m² seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de 150 m² minimum d'un seul tenant pour les opérations de 6 à 10 lots
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m² minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus.

Les espaces de plus de 150 m² pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m².

Les espaces de pleine terre ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations.

Les végétaux situés dans les zones prévues à la rétrocession devront être soumis et validés par le service compétent de la ville de Colomiers.

## ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**1 – Dans les ZAC** : la Surface de Plancher maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par le Cahier des Charges de cession de Terrains.

La SP globale affectée au secteur UD est de :

– pour la ZAC du Perget : 63 000 m²

**2 –** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des Articles UD 3 à UD 13.

# Zone 1UE

**Caractère de la Zone**

Elle recouvre les espaces spécialisés dans l'accueil des activités industrielles, artisanales, d'entrepôt et de bureaux.

Elle recouvre une superficie de 290.2 hectares et englobe les territoires suivants :

- Le Site d'En Jacca-Marots qui abrite des activités à dominante industrielle.
- Le Site autour de la rocade arc-en-ciel qui regroupe des activités artisanales d'entrepôt et de bureau
- Le Site Malesang-Gramont au Nord-Est de la Commune.

Le Secteur 1UEa (3,8 hectares) est destiné à recevoir des activités artisanales et de services. Ce secteur correspond aux zones artisanales de Catchère.

Le Secteur 1UEb (5,3 hectares) au Sud-Ouest de la commune est destiné à accueillir des constructions destinées à l'hôtellerie.

Le secteur 1UEc (3,7 hectares) est destiné à recevoir des activités artisanales, des commerces et des établissements publics ou d'intérêt collectif

Le secteur 1UEd (1,4 hectares) le long du futur Boulevard de l'Europe est destiné à accueillir des bureaux et se distingue notamment par des bâtiments de hauteur plus importante

Le secteur 1UEz (23.64 hectares) correspond aux zones d'aménagement commerciales.

Le Règlement de la Zone a comme objectifs :

- de conforter la diversité des activités économiques de la commune,
- de permettre le développement qualitatif du secteur d'activités,
- de limiter les nuisances liées à certaines activités et de permettre la requalification de certains espaces,
- de garantir la bonne insertion des activités dans leur environnement, notamment en limite de quartiers d'habitation.

## ARTICLE 1UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

2 – Dans la zone 1UE te le secteur 1UEb, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception :

- de l'amélioration et de l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1.
- des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées sous condition à l'article 1UE2.

3 – Dans le secteur 1UEa : toutes autres constructions que celles destinées à l'artisanat.

4 – Dans le secteur 1UEb : toutes autres constructions que celles destinées à l'hébergement hôtelier.

5 – Dans le secteur 1UEc, toute autre construction que celles destinée au commerce, à l'artisanat aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6 – Sauf en secteur 1UEz, les constructions destinées aux commerces de détail (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² sont interdites (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la SP est supérieure à 500 m²).

7 - Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

- Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Etablissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.
- Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

1 – Les constructions destinées à l'habitat ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

2 – En limite de zone d'habitat, les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et aux bureaux doivent présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.

3 – En secteur 1UEz, sont autorisées les constructions destinées aux commerces de détails (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la SP est supérieure à 500 m²).

4 – L'implantation des constructions en limite des cours d'eau est autorisée, sous condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau.

5 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU

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

**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 3 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. Le nombre d'accès sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible.

1.6. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RN 124, la rocade Arc-en-ciel et leurs échangeurs, les routes départementales.

**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 édifié 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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés.

## ARTICLE 1UE 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à :

- un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière dans la zone 1
- 10litres/seconde/hectare dans la zone 2

Les zones 1 et 2 étant identifiées sur la carte du zonage d'assainissement pluvial en annexe du présent PLU.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE 1UE 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

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

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

- 50 mètres par rapport à l'axe de la rocade arc-en-ciel,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 124, avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie ou de la limite de l'emplacement réservé pour voirie
- 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD.82, 82e ou de la limite de l'emplacement réservé pour voirie,
- 8 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou futures ou de la limite de l'emplacement réservé pour voirie,
- 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou futures ou de la limite de l'emplacement réservé pour voirie en secteur 1UE a, 1UEc
- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments d'exploitation liés à l'activité de la S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition.

A l'intérieur de la marge de recul, peuvent être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum de 1 mètre par rapport à la construction.

2 - Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

3 – Les bâtiments destinés à l'exploitation des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

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

1 – Tout point d'une construction nouvelle doit être implanté 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. Une implantation en limites séparatives pourra être admise, sous réserve de l'édification de murs coupe-feu.

2 – Pour les terrains situés en limite de secteurs voués à l'accueil d'habitat (zones UB, UC, UD) :

Tout point d'une construction, installation nouvelle ou extension doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 8 mètres.

3 – Dans le secteur 1UEa et 1UEc, tout point d'une construction nouvelle doit être implanté 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.

4 – Sur les terrains desservis par la voie ferrée (embranchements ferroviaires de desserte de marchandises), l'implantation en limite séparative est autorisée.

5 – Les piscines et bassins de stockage doivent être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètre des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

## ARTICLE 1UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE 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 hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.

Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance pourra être ramenée à 4 mètres.

2 – Les piscines de plein air ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

## ARTICLE 1UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation (exemple : citernes, monte-charges, …), sans que leur emprise ne puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.

## ARTICLE 1UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 17 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des installations particulières dont la nature exige des dispositifs de grande hauteur tels que : silos, tour de réfrigération, etc..., sous réserve du respect des servitudes aéronautiques et radioélectriques.

2 – Dans le secteur 1UEd, la hauteur maximale des constructions nouvelles destinées au bureau ne peut excéder 28 mètres.

3 – En secteur 1UEa et 1UEc, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

4 – En secteur 1UEb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

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

1 - Conditions générales :

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

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

**2 – Façades**

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

**3 – Clôtures**

Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 2 mètres et seront constituées de grilles ou de claires voies. D'autres types de clôtures pourront être admis pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet, et notamment selon sa localisation le long de voies structurantes.

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

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

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

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Habitat :

- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60 m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP

2.2. Bureaux / artisanat

Est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface plancher.

Dans le secteur 1UEd, au moins 40% des places de stationnement devront être en sous-sol.

2.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par commerce.

2.4. Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

2.5. Entrepôts

Il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher avec au minimum une place par poste de travail sur engagement du pétitionnaire.

2.6. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

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

4 – Pour toute construction nouvelle et toute modification d'une construction existante, un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 2% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

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

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

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

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

**2 – Les aires de stationnement non couvertes**

Les surfaces à usage de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

**3 – Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants**

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives.

**4 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage, doivent être traités en espaces de pleine terre.

Les espaces inconstructibles situés en limite de secteur d'habitat seront traités avec des caractéristiques paysagères nécessaires à la bonne insertion du projet dans le site (alignement d'arbres, haies végétales, talutages plantés…).

La surface des espaces de pleine terre doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain. Ils seront plantés de, au moins, 1 arbre pour 200 m² d'espaces de pleine terre et seront localisés préférentiellement le long de l'espace public.

## ARTICLE 1UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

**1 – Hors ZAC** : SANS OBJET

**2 – Dans les ZAC**

La Surface de Plancher maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par le Cahier des Charges de cession de Terrains.

La SP globale affectée au secteur 1UE est de :

Dans la ZAC du Perget :

- Secteur 1UEa : 17 000 m²
- Secteur 1UEb : 3 500 m²

# Zone 2UE

**Caractère de la zone**

Elle correspond à une zone spécialisée liée aux activités industrielles et de bureaux à vocation aéronautique en continuité de la zone aéroportuaire de Toulouse-Blagnac et recouvre environ 238 hectares.

Cette zone est concernée par les courbes de bruit A, B et C de l'aéroport Toulouse-Blagnac, vis à vis desquelles s'appliquent des dispositions spécifiques.

Les dispositions de la zone ont comme objectifs :

- de maintenir les activités et permettre leur extension ou leur évolution
- de protéger les sites archéologiques existant dans la zone ainsi que les plantations remarquables.

## ARTICLE 2UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions nouvelles et changements d'affectation destinés à la création de nouveaux commerces.

2 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

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

1 – Les constructions à usage d'habitation, sont autorisées à la condition :

- qu'il s'agisse de l'extension d'une construction existante
- ou d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

2 – En limite des secteurs voués à l'habitat, les constructions destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales ou de bureaux sous réserve de présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.

3 - Les extensions de constructions destinées au commerce si la surface de vente totale demeure inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la SP totale est inférieure à 500 m²).

4 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

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

**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 3 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. Le nombre d'accès sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible.

**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 édifié 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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés.

## ARTICLE 2UE 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à :

- un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière dans la zone 1
- 10litres/seconde/hectare dans la zone 2

Les zones 1 et 2 étant identifiées sur la carte du zonage d'assainissement pluvial en annexe du présent PLU.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE 2UE 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

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

1 – Tout point d'une construction nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

2 – Peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul :

. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics, et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation aéronautique.

3 - Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

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

1 – Tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

2 – Pour les terrains situés en limite des secteurs voués à l'accueil d'habitat, tout point d'une construction, installation nouvelle ou extension doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 8 mètres.

3 – D'autres implantations que celles définies ci-dessus sont admises pour les parcelles en front des installations aéroportuaires, le long duquel aucun recul n'est exigé, avec l'avis du concessionnaire de l'aéroport de Toulouse Blagnac.

4 – A l'intérieur de la marge de recul, peuvent être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum de 1 mètre par rapport à la construction.

5 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

## ARTICLE 2UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres, non compris les éléments architecturaux d'accompagnement.

Pour deux constructions non contiguës et aveugles cette distance doit être de 4 mètres au moins.

Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantions autres que celles définies ci-dessus sont possibles à l'intérieur des ensembles industriels (groupements de plus de 2 bâtiments ou lotissements).

## ARTICLE 2UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation (exemple : citernes, monte-charges, …), sans que leur emprise puisse excéder 10% de la surface totale de la parcelle.

## ARTICLE 2UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée par les servitudes aéronautiques et radioélectriques de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac.

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

**1 - Conditions générales :**

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

**2 – Façades**

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

**3 – Clôtures**

Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 2 mètres de hauteur et seront constituées de grilles ou de claires voies. D'autres clôtures sont admises pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

Une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet, notamment en bordure des voies structurantes.

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

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

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

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Habitat :

- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP
-

2.2. Bureaux

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

2.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par commerce.

2.4. Etablissements industriels

Pour les établissements industriels, il est exigé une place de stationnement par poste de travail créé, et d'autres places en nombre suffisant pour les clients et fournisseurs. (Le pétitionnaire s'engage sur les chiffres avancés lors de la demande de permis de construire, afin de ne créer ultérieurement aucune gêne sur le Domaine Public).

2.5. Pour installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement devra être réalisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

3 – Pour toute construction nouvelle et modification d'une construction existante, un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Il est exigé un emplacement pour 5 postes de travail créés.

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

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

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

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

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

**2 – Les aires de stationnement non couvertes**

Les surfaces à usage de stationnement doivent être plantées de manière à assurer un ombrage correct des véhicules et à atténuer l'impact visuel. Ces surfaces doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, dans la mesure où cela ne gêne pas les manœuvres d'avions.

**3 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes

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, doivent être traités en jardin planté et gazonné.

La surface des espaces de pleine terre plantés doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain. Ils seront localisés préférentiellement le long de l'espace public.

Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre seront masqués par des haies vives ou des plantations appropriées.

## ARTICLE 2UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles 2UE-3 à 2UE-13 du présent Règlement.

# Zone 3UE

## Caractère de la zone

Cette zone, d'une superficie d'environ 42,6 hectares recouvre les territoires d'activités de la ZAC du Perget, depuis la RN 124 jusqu' au sud du lycée international.

Elle a pour vocation d'accueillir des constructions à usage de bureaux, des bureaux d'études, des unités de recherche et d'enseignement, des activités industrielles de technologie avancée, des équipements collectifs et des activités commerciales liées à l'équipement de la maison, ou aux loisirs.

Le secteur 3UEa (3,8 hectares) accueille la pépinière d'entreprises ainsi que des équipements liés à cette activité.

Le secteur 3UEz (38.52 hectares) correspond à la zone d'aménagement commerciale.

Le règlement de cette zone a comme objectifs :

- de favoriser le développement d'une offre d'activités diversifiées, dans l'objectif de proposer des emplois accessibles pour l'ensemble des habitants de la commune
- dans ce contexte, de renforcer la fonction de pôle commercial et de services d'une partie du site du Perget
- de conforter les activités déjà installées et de faciliter l'implantation de nouveaux établissements, notamment dans le domaine de l'hôtellerie et des services,
- de protéger les plantations remarquables existantes sur le site.

## ARTICLE 3UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

2 – Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

3 – Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

4 – Sauf en secteur 3UEz, les constructions destinées aux commerces de détail (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² sont interdites (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la SP est supérieure à 500 m²).

5 – Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

- Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Etablissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.
- Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE 3UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

2 – En limite de zone d'habitat, les constructions destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales ou de services sous réserve de présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.

3 – Les activités industrielles sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

4 – En secteur 3UEz, sont autorisées les constructions destinées aux commerces de détails (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la SP est supérieure à 500 m²).

5 – L'implantation des constructions en limite des cours d'eau est autorisée, sous condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau.

6 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

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

**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 3 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. Le nombre d'accès sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possibles.

1.6. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RN 124, la RD 24 et la RD 82.

**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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés.

## ARTICLE 3UE 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE 3UE 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

## ARTICLE 3UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction doit être implantée à 100 mètres minimum de l'axe de la RN124.

2 – Toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres de l'emprise du boulevard Victor Hugo, entre la RN 124 et route de Pibrac comptée à partir du nu extérieur du mur concerné, et sur une longueur minimum de façade de 10 mètres.

3 – A l'alignement du boulevard Victor Hugo, entre la route de Pibrac et le lycée Victor Hugo, pour au moins 70 % de la façade concernée, La partie de la façade éventuellement implantée en retrait, doit être à une distance inférieure à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise du boulevard.

4 – Le long de la route de Pibrac, de la RD 24d, de la RD 82 ainsi que le long des autres voies, toute construction, à l'exception de celle destinée au contrôle des entrées et des locaux techniques liés aux réseaux divers, doit être implantée à une distance de 10 mètres au moins de la limite d'emprise comptée à partir du nu extérieur du mur concerné.

5 – En 3UEa, les constructions seront implantées selon les dispositions précisées au plan de zonage, à partir du principe d'alignement tel que défini sur ledit plan.

6 – Les bâtiments destinés à l'exploitation des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

7 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

## ARTICLE 3UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Tout point d'une construction nouvelle doit être implanté 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. Une implantation sur limites séparatives pourra être admise, sous réserve de l'édification d'un mur coupe-feu.

2 – Pour les terrains situés en limite des secteurs voués à l'accueil d'habitat, tout point d'une construction, installation nouvelle ou extension doit être implanté à une distance de ces limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 8 mètres.

3 – Dans le sous-secteur 3UEa, toute construction doit être implantée sur limite séparative.

4 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

## ARTICLE 3UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE 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 hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres. Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance pourra être ramenée à 4 mètres.

2 – Les piscines de plein air ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

## ARTICLE 3UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation (exemple : citernes, monte-charges…), sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.

2 – En 3UEa, l'emprise au sol n'est pas limitée.

## ARTICLE 3UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres.

2 – Dans le sous-secteur 3UEa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 niveaux, et 12 mètres sous sablière ou à défaut au dernier plafond.

3 – Des dépassements de hauteur peuvent également être admis pour des installations dont la nature exige des bâtiments de grande hauteur tels que : silos, tour de réfrigération, etc...

## ARTICLE 3UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**1 - Conditions générales :**

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

– le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),

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

**2 – Façades**

Toutes les façades, tous les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

**3 – Toitures**

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de

production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**4 – Clôtures**

Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre de hauteur et ne peuvent être constituées que de grilles ou de claires voies. Par leur constitution et leur dessin, elles doivent être proportionnées au volume des constructions et aux façades avoisinantes et être en harmonie avec celles-ci.

Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

Pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC), des hauteurs différentes dans la limite de 2 mètres pour tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées.

**5 – Sols extérieurs (aires minérales et végétales)**

Ils doivent être dessinés et composés en harmonie avec les architectures limitrophes dont ils sont le prolongement, notamment les espaces situés entre les murs de construction donnant sur les voies et les limites d'emprise de ces voies qui pourront être traités en espaces gazonnés et plantés. Les aires minérales doivent être exécutées en matériaux nobles et pourront recevoir du stationnement.

## ARTICLE 3UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

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

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Habitat :

- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP

2.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail, avec un minimum d'une place pour 30 m² de surface plancher (le nombre d'emplois considéré étant celui qui est prévu à terme, sur engagement du pétitionnaire).

2.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour le public par 25 m² de surface de plancher.

2.4. Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre pour les équipements hôteliers autorisés.

2.5. Constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt

Il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

2.6. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

3 – Pour toute construction nouvelle et modification d'une construction existante, un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

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

5 – Dans le secteur 3UEa, les stationnements doivent être assurés sur la place intérieure, délimitée par le bâti.

## ARTICLE 3UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

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

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

Ces espaces et plantations doivent être entretenues et remplacées de façon permanente.

**2 – Les aires de stationnement non couvertes**

Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m² doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

**3 - Espaces libres et espaces de pleine terre à créer**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes

Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol admise, de toute aire de stationnement et de refuge extérieur aux entrées des voiries de desserte, doivent être traités en espaces de pleine terre engazonnés et plantés d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de ces espaces libres.

La surface des espaces de pleine terre ne doit pas être inférieure à 25 % de la surface de la parcelle.

Ils doivent être aménagés en vue d'un traitement paysager des abords des constructions elles-mêmes et des limites de l'unité foncière situées au contact avec des espaces boisés existants ou les limites d'emprise publique.

## ARTICLE 3UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

**1 – Hors ZAC** : SANS OBJET

**2 – Dans les ZAC :**

La Surface de Plancher maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par le Cahier des Charges de cession de Terrains.

La SP globale affectée au secteur 3UE est de :

- Dans la ZAC du Perget : ▪ pour la zone 3 UE : 230 000 m²
  ▪ pour le secteur 3 UEa : 38 000 m²

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU) :

**Zone AUB**

**Zone AUC**

**Zone AUD**

**Zone AUE1**

**Zone AUE3**

**Zone AUF**

# Zone AUB

## Caractère de la zone

Liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers des Ramassiers et de Garroussal, et d'une superficie d'environ 31 hectares, cette zone accueille des constructions à dominante d'habitat collectif intermédiaire, de type R+2 / R+3.

– Pour le périmètre de la ZAC des Ramassiers :

Elle comprend :

- des constructions collectives à usage d'habitation, et, notamment au sein du pôle de centralité, des commerces de proximité, des équipements publics et bureaux, nécessaires à la vie du quartier.
- un écoquartier sur le site dit de Pujouane constitué par un programme de logements de part et d'autre d'équipements notamment scolaires, bénéficiant de la desserte par un transport en commun en site propre et réservant une place importante aux modes de déplacements alternatifs à la voiture (secteur AUBb d'une superficie de 11,7 hectares). La cohérence d'aménagement de ce secteur est encadrée par une orientation d'aménagement.
- Un secteur incluant le château de l'Armurier (secteur AUBc d'une superficie de 1.07 hectares) dont le bâti d'intérêt patrimonial sera préservé

  Les caractéristiques réglementaires de ce secteur soulignent ainsi tout à la fois la centralité de la ZAC, à proximité de la halte des Ramassiers (un sous-secteur AUB a, d'une superficie de 1,5 hectare environ ayant été créé à cet effet), la constitution d'un front urbain dense et de qualité, sur la partie Ouest de l'axe Nord-Sud structurant la zone. Ce faisant, les principes de composition caractérisant ce secteur s'inscrivent dans la droite ligne des orientations déclinées dans le PADD, et dans une logique de continuité avec les procédures d'aménagement déjà conduites par la commune sur des quartiers tels que Perget / Monturon ou Marots.

– Pour le périmètre de la ZAC de Garroussal :

La zone comprend des constructions à dominante d'habitat collectif réparties sur 3 secteurs :

– un secteur Ouest au carrefour du chemin Saint-Jean, chemin de Sélery,
– un secteur central au carrefour du chemin de Sélery et de la RD 63,
– un secteur Est entre le chemin du Garroussal et le chemin de Gramont,

Les caractéristiques réglementaires de ce secteur soulignent la densification aux abords des grands axes de desserte automobile et transports en commun. Les principes de composition du quartier s'inscrivent également dans les orientations déclinées dans le PADD.

L'urbanisation de cette zone intervient au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics d'infrastructures, dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

Les dispositions réglementaires de la zone s'attachent essentiellement :

– à permettre la création d'une véritable centralité au Nord de la ZAC des Ramassiers (au contact de la halte des Ramassiers), et la constitution d'une frontalité urbaine en bordure des axes principaux de desserte de la zone,
– à préserver, plus globalement, le caractère dense de la zone,
– à conforter l'implantation et le développement de services publics ou d'intérêt collectif, et commerces, tout en préservant la fonction résidentielle
– favoriser les liaisons piétonnières permettant de bien relier cette zone à son environnement, et à protéger les éléments du paysage et les plantations existantes.

## ARTICLE AUB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt. En dehors du secteur AUBa, les constructions destinées au commerce.

2 – Dans le secteur AUBc ne sont autorisées que les constructions ou installations citées dans l'article AUB 2, paragraphe5.

3 – L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

4 – L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports supérieurs à deux hectares.

5 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

6 – Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

7 – Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

## ARTICLE AUB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), conformément aux Articles AUB 3 et AUB 4.

2 – Les constructions destinées à l'usage hôtelier ne sont autorisées que dans le secteur à vocation habitat situé entre la route de Tournefeuille et le château de l'Armurier et dans le secteur AUBc.

3 – Dans le secteur AUBa, les constructions destinées au commerce si la surface de vente totale est inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la SP totale est inférieure à 500 m²).

4 – Dans le secteur AUBb, les constructions autorisées devront être conformes aux principes énoncés dans l'orientation d'aménagement intitulée « écoquartier Pujouane ».

5 – Dans le secteur AUBc :

Toute construction nouvelle doit être attenante avec l'existant.

Ne sont autorisées que les constructions destinées à l'habitat et à l'hébergement hôtelier.

Pour les éléments de paysage et de patrimoine à protéger, repérés au document graphique au titre du L-151-19/L-151-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux de démolition partielle, 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.

6 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

7 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction située dans un des secteurs délimités au règlement graphique (4.4), hors périmètre QPV et hors périmètre ZAC, devra affecter un pourcentage minimum de surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, selon les critères suivants :

- Dans le secteur 1 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 700 m².
- Dans le secteur 2 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 500 m² , situées dans un rayon de 400 m de part et d'autre de la ligne Linéo2 et dans un rayon de 500 m autour de la gare.

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

**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 3 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. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que l'axe majeur Nord-Sud de la Zac des Ramassiers (Bd Auguste Ingre), la route de Tournefeuille, le boulevard de Sélery et la RD63.

**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 édifié 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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés.

## ARTICLE AUB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à :

- un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière dans la zone 1
- 10 litres/seconde/hectare dans la zone 2

Les zones 1 et 2 étant identifiées sur la carte du zonage d'assainissement pluvial en annexe du présent PLU.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

Un local de stockage des encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE AUB 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

## ARTICLE AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point d'une construction nouvelle doit être implanté à une distance minimale de :

– 6 mètres au moins par rapport à l'emprise du boulevard de Sélery, de la RD 63, de la route de Tournefeuille, de l'axe Nord-Sud des Ramassiers ou de la limite d'emprise des emplacements réservés pour voirie concernant chacun des axes précédents.

– 3 mètres minimum de la limite d'emprise du mail et des autres voies.

– A l'alignement des emprises publiques pour le secteur AUBa, excepté pour l'axe Nord-Sud.

Par rapport aux espaces verts, aux cheminements piétons dissociés d'une voie et aux emplacements réservés, à une distance minimale de :

- 3 mètres de ces limites d'emprise
- ou sur la limite d'emprise. Dans ce cas la construction doit respecter les règles de hauteur telles que définies à l'article 10 et ne doit pas créer un linéaire de façade, sur ces espaces, supérieur à 10 mètres.

Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

## ARTICLE AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté 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 – En limite des zones AUC et AUD, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 8 mètres des limites séparatives concernées.

3 – En secteur AUBa, toute construction doit être implantée en continu, d'une limite séparative à l'autre, sur au moins 3 niveaux.

4 – Les piscines de plein-air et bassins de stockage doivent être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètre des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe intérieur fini de la fosse).

## ARTICLE AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc…

## ARTICLE AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

## ARTICLE AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 2,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

1 – A l'intérieur du périmètre de la ZAC des Ramassiers :

– 12 mètres (hauteur pouvant être portée à 13 mètres dans le cas où le premier niveau est affecté au stationnement), excepté pour les constructions situées à l'Est et à l'Ouest du secteur AUBa, où la hauteur sera limitée à 9 mètres.

– 15 mètres dans le secteur AUBb

– Dans le secteur AUBc, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder la hauteur du bâti existant

2 – A l'intérieur du périmètre de la ZAC de Garroussal :

- 9 mètres (R+2)

- Pour le secteur AUBd : 12 mètres (R+3). La hauteur pourra être portée à 15 mètres (R+4) pour les bâtiments d'habitats collectifs situés à l'Est et à l'Ouest de la zone N route de Cornebarrieu.

## ARTICLE AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**1 - Conditions générales :**

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

– le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),

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

**2 – Façades**

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

**3 – Toitures**

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**4 – Clôtures**

4.1. Sur limite séparative, elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et doivent être constituées soit :

- d'un grillage,
- d'un mur plein n'excédant pas 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'une clôture grillagée.

4.2. En bordure des voies et emprises publiques les clôtures doivent être au maximum (hors mur de soutènement éventuel) d'une hauteur de 1,50 mètre comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret n'excédant pas 0.70 mètre surmonté d'un grillage par exemple.

Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois… sont interdits.

Les murs de clôtures devront être enduits et colorés sur leur double face.

4.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC), des hauteurs différentes dans la limite de 2 mètres pour tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées.

**5 – Installations diverses**

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

**6 – Devantures commerciales**

Elles doivent prendre en compte tant dans leur ensemble que dans chacune de leurs composantes (modénature, matériaux, couleurs, …), l'architecture de l'immeuble, et de l'ensemble des

constructions auxquelles elles participent. Tout projet entrant dans ce cadre devra comporter une étude précise et une présentation du traitement envisagé.

**7 – Aires de stationnement**

Il convient de rechercher tout aménagement capable 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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## ARTICLE AUB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher hors-œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine
- toute modification et tout changement de destination d'une construction déjà existante pour le surplus de stationnement requis
- les extensions de constructions destinées à l'habitation.

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

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

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Habitations :

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager : et pour les opérations de plus de 2 lots, 0,5 place par lot qui doivent être prévues sur l'espace collectif.
- 1 place par tranche de 40 m² de SP dont, à l'exception du secteur AUBc, au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots.

Pour les opérations situées à l'Ouest de l'axe Nord-Sud et le long du secteur NL, 60 % au minimum des places de stationnement seront enterrées.

Dans le secteur AUBa, 90% au moins des places de stationnement sur l'unité foncière seront enterrées.

Dans le secteur AUBc, l'intégralité des places de stationnement devront être en sous-sol.

Pour les opérations situées en secteur AUBd, 60% des places de stationnement requises par la réglementation du PLU seront enterrées.

2.2. Commerces :

1 place pour 25 m² de surface de plancher.

2.3. Bureaux :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

2.4. Hébergement hôtelier :

1 place par chambre.

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

2.6. Pour installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

3 – Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé au rez-de-chaussée des constructions. Sa surface doit être de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

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

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

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

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

**2 – Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins 1 arbre-tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Sur les dalles, les parties plantées peuvent être associées à des parties minérales : les plantations arbustives et arborées doivent être installées sur 80 cm d'épaisseur de terre végétale drainée.

**3 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

3.1. Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en jardin, sauf en ce qui concerne le secteur AUBa.

Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces de pleine terre d'accompagnement à raison de :

- 20 m² par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 3 à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m² seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de 150 m² minimum d'un seul tenant pour les opérations de 6 à 10 lots
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m² minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus

Les espaces de plus de 150 m² pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m².

Les espaces de pleine terre ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations.

Les végétaux situés dans les zones prévues à la rétrocession devront être soumis et validés par le service compétent de la ville de Colomiers.

Dans tous les cas, les espaces libres doivent être positionnés et aménagés de manière à contribuer à leur intégration au paysage.

3.2. Dans les ensembles d'habitat collectif, la voirie principale de l'opération peut être paysagée et plantée d'arbres de haute-tige, dans le respect des impératifs techniques imposés par les réseaux des services publics concédés ou non. La plantation des arbres sera effectuée à 2 mètres des limites séparatives.

## ARTICLE AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

La surface totale de plancher maximum est fixée à 211 350 m².

– Pour la ZAC des Ramassiers, la SP maximum est fixée à : 130 500 m² dont 42 580 m² affectés à l'écoquartier Pujouane.

– Pour la ZAC de Garroussal, la SP maximum est fixée à : 38 000m².

# Zone AUC

**Caractère de la zone**

Liée à l'urbanisation des nouveaux quartiers des Ramassiers et de Garroussal, et d'une superficie d'environ 24,5 hectares, cette zone est destinée à accueillir majoritairement un habitat individuel groupé. Un secteur est, en outre, identifié pour accueillir un groupe scolaire.

– Pour le périmètre de la ZAC des Ramassiers :

Elle comprend des ensembles d'habitat individuel groupé et des lotissements d'habitation sur un parcellaire de petite taille.

– Pour le périmètre de la ZAC de Garroussal :

Elle comprend des ensembles d'habitat groupé et des lotissements d'habitation sur un parcellaire de petite taille.

L'urbanisation de cette zone intervient au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics d'infrastructures, dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté,

– Pour le périmètre du groupe scolaire nord :

Elle comprend un équipement public répondant au besoin de scolarisation des enfants de la commune.

Les dispositions réglementaires de la zone s'attachent essentiellement :

– à proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions voisines de celles de la zone UC, en vue d'une harmonisation réglementaire entre les dispositions concernant les ZAC et celles du PLU,
– à proposer un développement d'habitat pavillonnaire dense sur cette zone, en cohérence avec l'environnement résidentiel,
– à favoriser une diversité d'occupation du territoire et une mixité sociale, au regard du caractère des constructions proposées,
– à préserver et protéger des plantations remarquables existantes,
– à conforter les liaisons inter-quartiers par la réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers,
– à permettre la réalisation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans des conditions satisfaisant les impératifs techniques auxquels sont soumis ces bâtiments.

## ARTICLE AUC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'artisanat et au commerce.

2 – L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

3 – L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports supérieurs à deux hectares.

4 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

5 – Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 – Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

## ARTICLE AUC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction située dans un des secteurs délimités au règlement graphique (4.4), hors périmètre QPV et hors périmètre ZAC, devra affecter un pourcentage minimum de surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, selon les critères suivants :

- Dans le secteur 1 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 700 m².

- Dans le secteur 2 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 500 m² , situées dans un rayon de 400 m de part et d'autre de la ligne Linéo2 et dans un rayon de 500 m autour de la gare.

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

**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 3 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. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que l'axe majeur Nord-Sud de la ZAC des Ramassiers, la route de Tournefeuille, le Boulevard de Sèlery et la RD63.

**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 édifié 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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés.

## ARTICLE AUC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à :

- un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière dans la zone 1
- 10litres/seconde/hectare dans la zone 2

Les zones 1 et 2 étant identifiées sur la carte du zonage d'assainissement pluvial en annexe du présent PLU.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

Un local de stockage des encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE AUC 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

## ARTICLE AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'axe structurant Nord-Sud des Ramassiers, de la route de Tournefeuille, du boulevard de Sélery, de la RD 63 ou de la limite d'emprise des emplacements réservés pour voirie concernant chacun des axes précédents
- 4 mètres des autres voies.

Les garages particuliers devront être implantés à 6 mètres de la limite de l'emprise de la voie d'accès, afin d'y permettre le stationnement d'un véhicule.

2 – Par rapport aux cheminements piétons et aux espaces verts dissociés d'une voie publique :

- 3 mètres de leur limite d'emprise
- ou sur la limite d'emprise sous réserve de respecter les règles de hauteur telles que définies à l'article AUC10.

Dans les deux cas, le linéaire ainsi créé ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

3 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

4 - Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement et/ou en recul de 1m minimum.

## ARTICLE AUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative, et tout point de la construction doit être à une distance des autres limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, lorsque la construction principale est implantée sur l'une des deux limites séparatives, d'autres constructions (garages, annexes, …) pourront être implantées sur l'autre limite séparative sous réserve des règles de hauteur telles que définies dans l'article AUC 10. Dans ce cas, le linéaire ainsi créé sur ne pourra excéder 8 mètres.

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

2.1. Dans les opérations d'ensemble, sans qu'il ne puisse y avoir plus de 10 logements d'un seul tenant, sans une interruption dans le linéaire bâti.

2.2. Lorsqu'une construction existe déjà sur la limite séparative de la parcelle limitrophe.

Le linéaire créé en limite séparative ne peut pas excéder 8 mètres sauf si une construction existe déjà sur la limite séparative de la parcelle limitrophe. Dans ce cas, la partie de la construction nouvelle s'inscrivant dans la même surface verticale que la construction existante ne sera pas prise en compte dans le décompte du linéaire créé en limite séparative.

2.3. A l'intérieur de la marge de recul, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

3 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètre des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

## ARTICLE AUC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc…

## ARTICLE AUC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE AUC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 2,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Des hauteurs maximales différentes sont définies pour les constructions autorisées en limite séparative lorsque la construction principale sur la parcelle est implantée sur l'une des limites séparatives et pour les cheminements piétons et espaces verts dissociés d'une voie publique :

- 2,50 mètres sur la panne sablière, le chéneau ou la planche de rive
- 3,50 mètres sur acrotère ou au faîtage

Dans ce cas, le point bas de référence pour la hauteur du bâtiment est le niveau naturel du sol avant travaux le plus bas, de part et d'autre de la limite séparative.

3 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions techniques spéciales (antenne, paratonnerre, pylône, réservoir), sous réserve du respect des servitudes radioélectriques et aéronautiques de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac.

## ARTICLE AUC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**1 - Conditions générales :**

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

– le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),

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

**2 – Façades**

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

2.2. Les locaux et installations techniques nécessaires aux réseaux de communication et de distribution d'énergie devront être correctement intégrés aux constructions et présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

**3 – <u>Toitures</u>**

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**4 – <u>Clôtures</u>**

4.1. Sur limites séparatives, elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :

- d'un grillage,
- d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre éventuellement surmonté d'une clôture grillagée.

4.2. En bordure des voies et emprises publiques les clôtures doivent être au maximum (hors mur de soutènement éventuel) d'une hauteur de 1,50 mètre comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret n'excédant pas 0.70 mètre surmonté d'un grillage par exemple.

Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois… sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées :

- Sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, où il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.
- en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit, sans toutefois pouvoir excéder 2 mètres
- Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des hauteurs différentes, dans la limite de 2m, pourront être autorisées pour tenir compte d'impératifs liés à la sécurité.

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

4.3. Dans le cas de permis groupés, et de lotissements, le traitement des fonds de parcelles et des clôtures perceptibles depuis les voies devra faire l'objet d'un soin particulier, afin de permettre une bonne intégration de celles-ci dans l'environnement.

**5 – Installations diverses**

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

**6 – Aires de stationnement**

Il convient de rechercher tout aménagement capable 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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## ARTICLE AUC 12 –OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

– les constructions nouvelles, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher hors-œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine

– toute modification et changement d'affectation d'une construction déjà existante pour le surplus de stationnement requis

– les extensions destinées à l'habitation.

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Habitations :

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager : pour les opérations de plus de 2 lots, 0.5 place par lot qui doivent être prévues sur l'espace collectif
- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots

2.2. Pour les bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de SP.

2.3. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

2.4. Hébergement hôtelier :

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

3 – Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 3% de la surface de plancher.

## ARTICLE AUC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

La disposition et l'organisation de ces espaces d'accompagnement seront étudiées de manière à conférer au plan masse le caractère le mieux adapté à l'environnement en privilégiant les traitements paysagers des cheminements piétons le long des voies internes aux opérations, publiques ou privées.

**1 – <u>Espaces boisés et plantations existantes</u>**

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

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

**2 – <u>Espaces libres et espaces de pleine terre à créer</u>**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

2.1. Dans tous les cas, les espaces libres doivent être positionnés et aménagés de manière à s'intégrer au paysage.

2.2. Dans chaque unité foncière privative 20 % au moins de la surface doivent être traités en espace de pleine terre, planté et engazonné.

2.3. Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces de pleine terre d'accompagnement à raison de :

- 20 m² par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 3 à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m² seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de 150 m² minimum d'un seul tenant pour les opérations de 6 à 10 lots
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m² minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus

Les espaces de plus de 150 m² pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m².

Les espaces de pleine terre ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations.

Les végétaux situés dans les zones prévues à la rétrocession devront être soumis et validés par le service compétent de la ville de Colomiers.

2.4. Dans le cas de permis groupés, et de lotissements, la voirie principale de l'opération doit être paysagée et plantée d'arbres-tiges. La plantation des arbres sera effectuée à 2 mètres minimum des limites privatives.

**3 – Aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins 1 arbre-tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

## ARTICLE AUC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**1 - Dans les périmètres de ZAC**, la surface totale de plancher maximum est fixée à 55.000 m².

- Pour la ZAC des Ramassiers, la SP maximum de la zone est de 28.000 m².

- Pour la ZAC de Garroussal, la SP maximum de la zone est de 27.000 m².

**2 - Hors périmètre de ZAC**, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles AUC 3 à AUC 13.

# Zone AUD

## Caractère de la Zone

Liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers des Ramassiers et de Garroussal, la zone est principalement destinée à l'accueil d'un habitat individuel présentant un caractère résidentiel aéré. D'une superficie d'environ 64 hectares, elle est située au contact de quartiers résidentiels ou de lotissements existants, ayant une densité moyenne, voire faible.

- Pour le périmètre de la ZAC des Ramassiers :

Cette zone correspond aux territoires privilégiés pour le développement d'un habitat à dominante de pavillonnaire aéré, au contact des quartiers existants présentant des formes urbaines similaires.

- Pour le périmètre de la ZAC de Garroussal :

Comme pour la ZAC des Ramassiers, cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel de faible densité.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après la réalisation des équipements publics d'infrastructures, dans le cadre de la mise en œuvre des procédures de Zone d'Aménagement Concerté, qui concernent l'ensemble des futurs quartiers.

Les dispositions réglementaires de cette zone s'attachent essentiellement :

– à proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions voisines de celles de la zone UD, en vue d'une harmonisation réglementaire entre les dispositions concernant les ZAC et celles du PLU,

– à proposer un développement d'habitat individuel aéré sur cette zone, en cohérence avec son environnement résidentiel,

– à permettre l'articulation des nouveaux quartiers avec les quartiers existants de la commune,

– à favoriser un caractère paysager et un intérêt patrimonial des constructions dans les zones d'habitat résidentiel mitoyennes des zones naturelles,

– à conforter les liaisons inter-quartiers par la réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers.

## ARTICLE AUD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'artisanat et au commerce.

2 – L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

3 – L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports supérieure à deux hectares.

4 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

5 – Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 – Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

## ARTICLE AUD 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles constructions et opérations ou extensions de bâtiments existants ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), conformément aux articles AUD 3 et AUD 4.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction située dans un des secteurs délimités au règlement graphique (4.4), hors périmètre QPV et hors périmètre ZAC, devra affecter un pourcentage minimum de surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, selon les critères suivants :

- Dans le secteur 1 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 700 m².
- Dans le secteur 2 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 500 m² , situées dans un rayon de 400 m de part et d'autre de la ligne Linéo2 et dans un rayon de 500 m autour de la gare.

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

**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 3 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. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la route de Tournefeuille.

**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 édifié 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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés.

## ARTICLE AUD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à :

- un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière dans la zone 1
- 10litres/seconde/hectare dans la zone 2

Les zones 1 et 2 étant identifiées sur la carte du zonage d'assainissement pluvial en annexe du présent PLU.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

Un local de stockage des encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE AUD 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

## ARTICLE AUD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction doit être implantée à une distance de :

1.1. Par rapport aux voies à une distance minimale de :

- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'axe structurant Nord-Sud des Ramassiers, de la route de Tournefeuille, du chemin de Sélery, de la RD 63 ou de la limite d'emprise des emplacements réservés pour voirie concernant chacun des axes précédents
- 4 mètres des autres voies ou de la limite d'emprise des emplacements réservés pour voirie concernant chacun des axes.

Les garages particuliers devront être implantés à 6 mètres de la limite de l'emprise de la voie d'accès, afin d'y permettre le stationnement d'un véhicule.

1.2. Par rapport aux cheminements piétons et aux espaces verts dissociés d'une voie publique, toute construction doit être implantée :

- à 3 mètres de leur limite d'emprise
- ou sur la limite d'emprise sous réserve de respecter les règles de hauteur telles que définies à l'article AUD 10.

Dans ces 2 cas, le linéaire ainsi crée ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

2 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

## ARTICLE AUD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Tout point d'une construction nouvelle doit être implanté 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 :

Sur la limite séparative, sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article AUD 10.

Le linéaire créé en limite séparative ne peut pas excéder 10 mètres sauf si une construction existe déjà sur la limite séparative de la parcelle limitrophe. Dans ce cas, la partie de la construction nouvelle s'inscrivant dans la même surface verticale que la construction existante ne sera pas prise en compte dans le décompte du linéaire créé en limite séparative.

3 - A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

4 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètre des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

## ARTICLE AUD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc…

## ARTICLE AUD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

## ARTICLE AUD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 2,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Des hauteurs maximales différentes sont définies pour les constructions autorisées en limite séparative, et en limite d'emprise des cheminements piétons et espaces verts dissociés d'une voie publique :

- 2,50 mètres sur la panne sablière, le chéneau ou la planche de rive
- 3,50 mètres sur acrotère ou au faîtage

Dans ce cas, le point bas de référence pour la hauteur du bâtiment est le niveau naturel du sol avant travaux le plus bas, de part et d'autre de la limite séparative.

## ARTICLE AUD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**1 - Conditions générales :**

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

– le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),

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

**2 – Façades**

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

2.2. Les locaux et installations techniques nécessaires aux réseaux de communication et de distribution d'énergie devront être correctement intégrés aux constructions et présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

**3 – Toitures**

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**4 – Clôtures**

4.1. Sur limites séparatives, elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :

- d'un grillage,
- d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre éventuellement surmonté d'une clôture grillagée.

4.2. En bordure des voies et emprises publiques les clôtures doivent être au maximum (hors mur de soutènement éventuel) d'une hauteur de 1,50 mètre comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret n'excédant pas 0.70 mètre surmonté d'un grillage par exemple.

Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois… sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées :

- Sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, où il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.
- en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, ainsi qu'en façade des chemins de l'Armurier et des Ramassiers (CD 82), si le mur constitue un écran antibruit, sans toutefois pouvoir excéder 2 mètres
- Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

Dans le cas où la clôture est traitée en mur plein, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées, afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

4.3. Dans le cas de permis groupés, et de lotissements, le traitement des fonds de parcelles et des clôtures perceptibles depuis les voies devra faire l'objet d'un soin particulier, afin de permettre une bonne intégration de celles-ci dans l'environnement.

4.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC), des hauteurs différentes dans la limite de 2 mètres pour tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées.

**5 – Installations diverses**

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

**6 – Aires de stationnement**

Il convient de rechercher tout aménagement capable 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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## ARTICLE AUD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

– les constructions nouvelles, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher

– toute modification et changement d'affectation d'une construction déjà existante pour le surplus de stationnement requis

– les extensions destinées à l'habitation.

.

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

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

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Habitations :

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager : pour les opérations de plus de 2 lots, 0.5 place par lot qui doivent être prévues sur l'espace collectif
- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots.

2.2. Pour installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

2.3. Hébergement hôtelier :

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

3 - Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 3% de la surface de plancher.

## ARTICLE AUD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

La disposition et l'organisation de ces espaces d'accompagnement seront étudiées de manière à conférer au plan masse le caractère le mieux adapté à l'environnement, et en privilégiant les traitements paysagers des cheminements piétons le long des voies internes aux opérations, publiques ou privées.

**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les haies arborées, les arbres isolés, les masses arborées principales, les alignements d'arbres fruitiers existants devront être conservés et protégés.

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

**2 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

2.1. Dans tous les cas, les espaces libres doivent être positionnés et aménagés de manière à contribuer au maintien du paysage.

2.2. Dans chaque unité foncière privative 20 % au moins de la surface doivent être traités en espace de pleine terre, planté et engazonné.

2.3. Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces de pleine terre d'accompagnement à raison de :

- 20 m² par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 3 à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m² seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de 150 m² minimum d'un seul tenant pour les opérations de 6 à 10 lots
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m² minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus

Les espaces de plus de 150 m² pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m².

Les espaces de pleine terre ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations.

Les végétaux situés dans les zones prévues à la rétrocession devront être soumis et validés par le service compétent de la ville de Colomiers.

2.4. Le cas de permis groupés, et de lotissements, la voirie principale de l'opération doit être paysagée et plantée d'arbres-tiges. La plantation des arbres sera effectuée à 2 mètres minimum des limites privatives.

**3 – <u>Aires de stationnement non couvertes</u>**

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins 1 arbre-tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

## ARTICLE AUD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface totale de plancher maximum est fixée à 102.000 m².

– Pour la ZAC des Ramassiers, la SP maximum de la zone est de 62.000 m².

– Pour la ZAC de Garroussal, la SP maximum de la zone est de 40.000 m².

# Zone AUE1

**Caractère de la zone**

Liée à l'urbanisation future du nouveau quartier des Ramassiers, cette zone est affectée principalement à l'activité industrielle et artisanale : lieux de production, de stockage et entrepôts à usage industriel ou artisanal, mais également commercial.

A ce titre, elle regroupe

- les bâtiments à usage industriel ou artisanal soumis ou non à déclaration ou à autorisation,
- les bâtiments de stockage, de production et d'entrepôts à usage commercial ou artisanal
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités.

Elle recouvre une superficie de 23 hectares et englobe les territoires situés principalement au cœur de la ZAC des Ramassiers.

Elle comporte un sous-secteur AUE1a (7,4 hectares), affecté principalement à l'activité artisanale, et présentant des dispositions réglementaires spécifiques en terme notamment de constructions interdites, d'implantation par rapport aux limites séparatives, d'emprise au sol des constructions, ainsi qu'en ce qui concerne les hauteurs autorisées.

Son urbanisation ne pourra intervenir qu'après la réalisation des équipements publics d'infrastructures, dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC des Ramassiers), qui concerne l'ensemble du futur quartier.

Les dispositions réglementaires de la zone s'attachent essentiellement :

- à proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions voisines de celles de la zone 1UE, en vue d'une harmonisation réglementaire entre les dispositions concernant la ZAC et celles du PLU,
- à conforter la diversité des activités économiques de la commune, en accueillant de nouveaux établissements à vocation industrielle et artisanale,
- à permettre le développement qualitatif du secteur d'activités,
- à garantir la bonne insertion des activités dans leur environnement, notamment en limite de quartiers d'habitation.

## ARTICLE AUE1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées au commerce en AUE1a.

2 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

## ARTICLE AUE1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être autorisées sous réserve que les conditions de desserte le permettent.

2 – Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), conformément aux dispositions des articles AUE1 3 et AUE1 4.

3 – Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

4 – À l'exception de la zone AUE1a, les constructions destinées au commerce si la surface de vente totale est inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la SP totale est inférieure à 500 m²).

5 – En limite des secteurs voués à l'habitat sur la commune de Colomiers (zones AUC, AUD) et des secteurs d'habitat implantés sur la commune de Tournefeuille, les constructions destinées à accueillir des activités industrielles ou artisanales doivent présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.

6 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

## ARTICLE AUE1 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

**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 3 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. Le nombre d'accès sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possibles.

1.6. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que les axes Nord-Sud et Est-Ouest de la ZAC des Ramassiers.

**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 édifié 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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés.

## ARTICLE AUE1 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 10litres/seconde/hectare.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE AUE1 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

## ARTICLE AUE1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées et des emplacements réservés pour voirie les concernant.
- 3 mètres des limites d'emprise des cheminements piétons et espaces verts et des emplacements réservés pour voirie les concernant.

2 – Des reculs supplémentaires pourront être exigés pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable.

3 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

## ARTICLE AUE1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté 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, excepté pour le secteur AUE1a. L'implantation en limites séparatives pourra être autorisée sous réserve de l'édification de murs coupe-feu.

2 – Pour les terrains situés en limite des secteurs voués à l'accueil d'habitat au sein de la ZAC des Ramassiers (zones AUC et AUD), et pour les terrains situés en limite des secteurs d'habitat de la commune de Tournefeuille, toute construction, installation nouvelle ou extension doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives de l'unité foncière de 15 mètres.

3 – Dans le secteur AUE1a, tout point d'une construction nouvelle doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans qu'elle puisse être inférieure à 4 mètres. Toutefois, l'implantation sur limites séparatives pourra être autorisée sur une longueur maximum de 8 mètres.

Les dispositions de l'article AUE1 7-2 s'appliquent également à ce secteur, pour les terrains situés en limite des zones AUC et AUD, ainsi que pour les terrains situés en limite des secteurs d'habitat de la commune de Tournefeuille.

4 – Des reculs supplémentaires peuvent être exigés pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable.

5 – Les piscines bassins de stockage et de rétention devront être implantées à 1,5 mètre minimum des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

## ARTICLE AUE1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE 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 hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.

Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance pourra être ramenée à 4 mètres.

2 – Les piscines de plein air ne sont pas soumises à cette disposition.

## ARTICLE AUE1 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10% de la surface totale de la parcelle.

## ARTICLE AUE1 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 17 mètres.

2 – Pour les terrains situés en limite des secteurs voués à l'accueil d'habitat au sein de la ZAC des Ramassiers (zones AUC et AUD), et pour les terrains situés en limite des secteurs d'habitat de la commune de Tournefeuille, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder, 7 mètres dans une bande de 12 mètres à compter de la bande inconstructible de 15 mètres.

3 – Dans le secteur AUE1a, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Les dispositions de l'article AUE1 10-2 s'appliquent également à ce secteur, pour les terrains situés en limite des zones AUC et AUD, ainsi que pour les terrains situés en limite des secteurs d'habitat de la commune de Tournefeuille.

## ARTICLE AUE1 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**1 - Conditions générales :**

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

– le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),

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

**2 – <u>Façades</u>**

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

**3 – <u>Toitures</u>**

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**4 – <u>Clôtures</u>**

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder (hors mur de soutènement éventuel) 2 mètres tout compris comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel.

4.1. En bordure des voies et emprises publiques elles seront composées d'un mur bahut enduit double face de 0,40 mètre environ, surmonté d'un système à barreaudage ou maille soudée.

4.2. En limites séparatives elles seront composées d'un mur bahut enduit double face de 0,40 mètre environ, surmonté d'un grillage, excepté en zone AUE1a, où les murs pleins peuvent être autorisés.

4.3. D'autres types de clôtures pourront être admis pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

4.4. Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois… sont interdits.

**5 – <u>Installations diverses</u>**

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, et dans le respect des articles précédents.

**6 – Aires de stationnement**

Il convient de rechercher tout aménagement capable 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, arbres, et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

**7 – Éclairage**

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

## ARTICLE AUE1 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher
- toute modification et changement d'affectation d'une construction déjà existante pour le surplus de stationnement requis
- les extensions de constructions.

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et hors de la bande inconstructible talutée de 15 m, en limite des secteurs d'habitat, telle que définie à l'article AUE1 7-2 et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

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

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt :

Il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher avec au minimum une place par poste de travail sur engagement du pétitionnaire,

2.2. Constructions destinées au bureau :

1 place pour 40 m² de SP.

2.3. Constructions destinées à l'artisanat :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

2.4. Constructions destinées à l'habitat :

- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP.

2.5. Constructions destinées au commerce :

Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par commerce.

2.6. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

3 – Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 2% de la surface de plancher.

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

## ARTICLE AUE1 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

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

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les sujets seront implantés à 2 mètres de la limite privative Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

**2 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

2.1. Dans tous les cas, les espaces libres doivent être positionnés et aménagés de manière à contribuer à leur intégration au paysage.

2.2. La surface des espaces de pleine terre doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain. Ils seront plantés de, au moins, 1 arbre pour 200 m² d'espaces verts et seront localisés préférentiellement le long de l'espace public.

2.3. Pour les opérations situées en limite avec des secteurs à vocation d'habitat, qu'ils se trouvent sur le périmètre de la ZAC des Ramassiers (zones AUC ou AUD) ou sur la commune de Tournefeuille :

- le traitement des limites avec les secteurs à vocation d'habitat devra être soigné.
- une bande végétale avec talutage, de 15 mètres de large minimum, sera engazonnée et plantée d'arbres et de conifères (à raison d'un sujet par tranche de 50 m²), afin de constituer un écran végétal vis à vis des constructions riveraines.

**3 – Les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins 1 arbre-tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Pour les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², les places doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

**4 – Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants**

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives.

## ARTICLE AUE1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

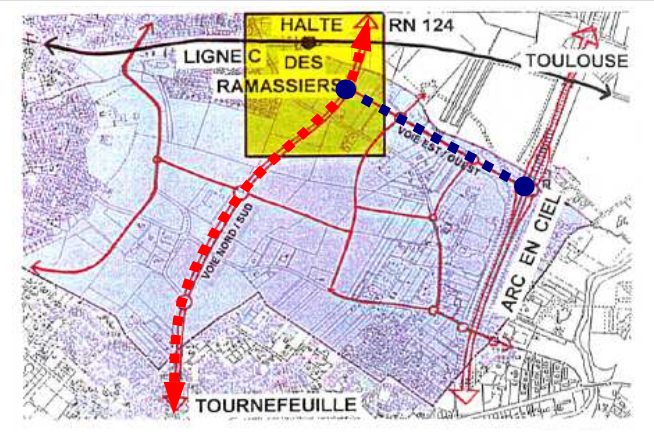
La surface totale de plancher maximum est fixée à 136.000 m², dont 19.100 m² pour le seul sous-secteur AUE1a.

# Zone AUE3

## Caractère de la Zone

Liée à l'urbanisation future du nouveau quartier des Ramassiers, cette zone a comme vocation principale d'accueillir des constructions à usage de bureaux, commerces et services.

Ce secteur d'une superficie d'environ 19 hectares recouvre les territoires situés d'une part au Nord de la ZAC (autour de l'axe Est-Ouest), et d'autre part dans la partie centrale, à l'Est de l'axe Nord-Sud. Ces axes peuvent être identifiés de la manière suivante (cf. graphique ci-dessous) :




Elle regroupe notamment :

- des constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux et de services,
- des constructions à usage de restauration, et à usage hôtelier,
- des constructions à usage d'habitation strictement affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- des équipements publics et collectifs (ainsi que les logements de fonction y afférant) sur certains secteurs.

Cette zone comprend quatre sous-secteurs, AUE3a (0,7 hectares), AUE3b (3,8 hectares), AUE3c (4,2 hectares) et AUE3d (0,8 hectare) qui présentent des dispositions réglementaires spécifiques en terme notamment d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à la hauteur, mais également en terme d'emprise au sol et de places de stationnement.

Son urbanisation ne pourra intervenir qu'après la réalisation des équipements publics d'infrastructures, dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC des Ramassiers), qui concerne l'ensemble du futur quartier.

Les dispositions réglementaires de la zone s'attachent essentiellement :

- à proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions voisines de celles de la zone 3UE, en vue d'une harmonisation réglementaire entre les dispositions concernant la ZAC et celles du PLU,
- à conforter la diversité des activités économiques de la commune, en accueillant de nouveaux établissements dans le domaine des services, des commerces et des bureaux,
- à permettre le développement qualitatif du secteur d'activités,
- à garantir la bonne insertion des activités dans leur environnement, notamment en limite de quartiers d'habitation.

## ARTICLE AUE3 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'artisanat.

2 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

## ARTICLE AUE3 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), conformément aux dispositions des articles AUE3 3 et AUE3 4.

2 – Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

3 – En limite des secteurs voués à l'habitat (zones AUC, AUD), les constructions destinées à accueillir des activités doivent présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.

4 – Les constructions destinées au commerce si la surface de vente totale est inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la SP totale est inférieure à 500 m²).

5 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

## ARTICLE AUE3 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

**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 3 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 au moins un accès par unité foncière sur les voies publiques.

1.6. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que les axes Nord-Sud et Est-Ouest de la ZAC des Ramassiers

**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 édifié 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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés.

## ARTICLE AUE3 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 10litres/seconde/hectare.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE AUE3 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

## ARTICLE AUE3 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 12 mètres de la limite d'espace public existant ou futur, par rapport au chemin des Ramassiers et des emplacements réservés pour voirie
- 6 mètres de la limite d'espace public existant ou futur, pour au moins 45% de la façade des constructions, par rapport à l'axe structurant Nord-Sud.
- 6 mètres de la limite d'espace public existant ou futur, et des emplacements réservés les concernant pour les autres voies.
- 3 mètres des limites d'emprise des cheminements piétons et espaces verts et des emplacements réservés les concernant.

2 – Pour le secteur AUE3a :

L'implantation des bâtiments devra s'effectuer sur la limite d'espace public existant ou futur le long de l'Axe Est-Ouest. Des ruptures (décrochements, retraits) dans la continuité du bâti seront possibles.

3 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

## ARTICLE AUE3 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Tout point d'une construction, installation nouvelle ou extension doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 5 mètres. Toutefois, l'implantation sur limite séparative pourra être autorisée sous réserve de l'édification de murs coupe-feu.

2 – Pour les terrains situés en limites de secteurs affectés à l'habitat (zones AUC et AUD), toute construction, installation nouvelle ou extension doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à 15 mètres.

3 – Pour le secteur AUE3a, tout point d'une construction devra être implanté d'une limite séparative à l'autre. A compter du deuxième niveau, des retraits de 6 mètres et des décrochements dans la façade pourront être autorisés, afin d'éviter un linéaire trop important.

4 – Les piscines, bassins de stockage et de rétention devront être implantés à 1,5 mètre minimum des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

## ARTICLE AUE3 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.

Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance pourra être ramenée à 4 mètres.

## ARTICLE AUE3 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, excepté dans les secteurs AUE3a, AUE3c et AUE3d.

## ARTICLE AUE3 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

Cette hauteur ne pourra excéder 14 mètres et 4 niveaux, excepté :

– pour le secteur AUE3a, où elle ne pourra excéder 24 mètres
– pour les secteurs AUE3d, où elle ne pourra excéder 22 mètres
– pour le secteur AUE3b, où elle sera limitée à 11 mètres, sans toutefois excéder 3 niveaux (R + 2).

## ARTICLE AUE3 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**1 - Conditions générales :**

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

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),
– la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

**2 – <u>Façades</u>**

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

**3 – <u>Toitures</u>**

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**4 – Clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder (hors mur de soutènement éventuel) 2 mètres tout compris comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel.

4.1. En bordure des voies et emprises publiques :

Elles seront composées d'un mur bahut enduit double face de 0,40 mètre environ, surmonté d'un système à barreaudage ou maille soudée.

4.2. En limites séparatives :

Elles seront composées d'un mur bahut enduit double face de 0,40 mètre environ, surmonté d'un grillage.

4.3. D'autres types de clôtures pourront être admis pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

4.4. Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois… sont interdits.

**5 – Installations diverses**

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

**6 – Devantures commerciales**

Elles doivent prendre en compte tant dans leur ensemble que dans chacune de leurs composantes (modénature, matériaux, couleurs, …), l'architecture de l'immeuble, et de l'ensemble des constructions auxquelles elles participent. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une étude précise et une présentation du traitement envisagé.

**7 – Aires de stationnement**

Il convient de rechercher tout aménagement capable 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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

**8 – Éclairage**

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

**9 – Sols extérieurs (aires minérales et végétales)**

Ils doivent être dessinés et composés en harmonie avec les architectures limitrophes dont ils sont le prolongement, notamment les espaces situés entre les murs de construction donnant sur les voies et les limites d'emprise de ces voies qui pourront être traités en espaces gazonnés et plantés.

Les aires minérales doivent être exécutées en matériaux nobles et pourront recevoir un stationnement.

## ARTICLE AUE3 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher
- toute modification d'une construction existante,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, et hors de la bande inconstructible de 15 m en limite des secteurs d'habitat, telle que définie à l'article AUE3 7-2.

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

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

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Constructions destinées à l'habitat :

- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² d SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP.

2.2. Constructions destinées au commerce :

1 place pour 25 m² de surface de plancher.

2.3. Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

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

3 – Pour les opérations situées en AUE3a, AUE3c et AUE3d : Néant

4 – Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 2% de la surface de plancher.

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

## ARTICLE AUE3 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

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

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les sujets seront implantés à 2 mètres de la limite privative Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

**2 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes

Excepté pour le secteur AUE3a, la surface des espaces de pleine terre doit être égale à 20 % de la superficie du terrain.

Les surfaces concernées doivent être plantées de, au moins, un arbre pour 200 m² d'espaces de pleine terre et seront localisés majoritairement le long de l'espace public.

Pour les opérations situées en limite avec des secteurs à vocation d'habitat :

- le traitement des limites avec les secteurs à vocation d'habitat devra être soigné.
- une bande végétale avec talutage, de 15 mètres de large minimum, sera engazonnée et plantée d'arbres et de conifères (à raison d'un sujet par tranche de 50 m²), afin de constituer un écran végétal vis à vis des constructions riveraines.

**3 – <u>Les aires de stationnement non couvertes</u>**

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins 1 arbre-tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Sur les dalles, les parties plantées peuvent être associées à des parties minérales : les plantations arbustives et arborées doivent être installées sur 80 cm d'épaisseur de terre végétale drainée.

## ARTICLE AUE3 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La surface totale de plancher maximum est fixée à 72.700 m².

# Zone AUF

## Caractère de la zone

Liée à l'urbanisation future du secteur de Triguebeurre et d'une superficie d'environ 22,5 hectares, cette zone se situe à l'entrée ouest de la commune, au sud de la RN 124. Elle est constituée de deux zones situées de part et d'autre du bois de Triguebeurre, desservies depuis la route de La Salvetat.

Elle est destinée à l'accueil à la fois de constructions destinées au commerce notamment de culture et de loisirs, à l'artisanat et à de l'habitat intermédiaire, de type R+1.

La cohérence de l'aménagement de la zone est encadrée par une orientation d'aménagement précisant les tracés de principe des voiries interne, les accès et l'organisation des vocations au sein de la zone. De plus, située en entrée de ville et en bordure de la RN 124, ce secteur a fait l'objet d'une étude type Amendement Dupont permettant de justifier les règles d'implantation autorisant les constructions à l'intérieur d'une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN124.

L'urbanisation de la zone se fera en trois secteurs AUF1, AUF2 et AUF3, conditionnés chacun par la définition et la réalisation d'un projet d'aménagement global et cohérent

Les dispositions réglementaires de la zone s'attachent essentiellement :

- à proposer des dispositions permettant la cohabitation des différentes vocations sur la zone,
- à structurer l'entrée ouest de la commune tout en préservant les constructions futures des nuisances liées au trafic important sur la RN 124
- assurer un développement ne compromettant pas la qualité de l'espace boisé situé au cœur de la zone.

## ARTICLE AUF 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

2 – L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

3 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.

4 – Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

5 – Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

## ARTICLE AUF 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), conformément aux Articles AUF 3 et AUF 4 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

2 – L'amélioration et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la SP existante à la date d'approbation du présent PLU.

3 – Dans chaque secteur, les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si elles font partie d'une opération d'ensemble concernant la totalité du secteur.

4 – Les constructions destinées au commerce si la surface de vente totale est inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la SP totale est inférieure à 500 m²).

5 – L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports de moins de deux hectares.

6 – Les constructions autorisées devront être compatibles aux principes énoncés dans l'orientation d'aménagement intitulée « Triguebeurre ».

7 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

8 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction située dans un des secteurs délimités au règlement graphique (4.4), hors périmètre QPV et hors périmètre ZAC, devra affecter un pourcentage minimum de surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, selon les critères suivants :

- Dans le secteur 1 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 700 m².
- Dans le secteur 2 : affecter au minimum 30% de LLS pour les opérations d'habitat de surface de plancher égale ou supérieure à 500 m² , situées dans un rayon de 400 m de part et d'autre de la ligne Linéo2 et dans un rayon de 500 m autour de la gare.

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

**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 3 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. Le nombre d'accès sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possibles.

1.6. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la route de La Salvetat (RD 82) et autre que la RN124.

**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 édifié 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.

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.

Les cheminements piétons devront être éclairés.

## ARTICLE AUF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 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.

**4 - Réseaux divers**

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

Un local de stockage des encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE AUF 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

## ARTICLE AUF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

– 25 mètres au moins par rapport à l'axe de la RN124, sans être inférieure à 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emplacement réservé pour voirie.

– 6 mètres par rapport à l'alignement de la route de La Salvetat ou de la limite d'emprise des emplacements réservés pour voirie

– 4 mètres des autres voies existantes ou futures ou des emplacements réservés pour voirie les concernant pour les constructions destinées au logement

Les garages particuliers devront être implantés à 6 mètres de la limite de l'emprise de la voie d'accès, afin d'y permettre le stationnement d'un véhicule.

– 6 mètres des autres voies existantes ou futures ou des emplacements réservés pour voirie les concernant pour les autres constructions.

2 – Par rapport aux cheminements piétons et aux espaces verts dissociés d'une voie publique :

– 3 mètres de leur limite d'emprise

– ou sur la limite d'emprise sous réserve de respecter les règles de hauteur telles que définies à l'article AUF10.

Dans les deux cas, le linéaire ainsi créé ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

3 Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

## ARTICLE AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Pour les constructions destinées au logement : tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté 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 - Pour les autres constructions : tout point d'une construction ou installation nouvelle doit être implanté 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, portés à 6 mètres en limite des zones d'habitat.

3 – Des implantations sont autorisées sur la limite séparative, sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article AUF 10.

Le linéaire créé en limite séparative ne peut pas excéder 8 mètres sauf si une construction existe déjà sur la limite séparative de la parcelle limitrophe. Dans ce cas, la partie de la construction nouvelle s'inscrivant dans la même surface verticale que la construction existante ne sera pas prise en compte dans le décompte du linéaire créé en limite séparative.

4 – A l'intérieur de la marge de recul, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

5 – Les piscines de plein air et bassins de stockage devront être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètre des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

## ARTICLE AUF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc…

## ARTICLE AUF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions destinées à l'habitat, l'emprise globale au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les autres types de constructions, l'emprise globale au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE AUF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 2,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'habitat ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur maximale des autres types de constructions autorisées ne peut excéder 12 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**1 - Conditions générales :**

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

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, 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 et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, …

**2 – Façades**

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

2.2. Les locaux et installations techniques nécessaires aux réseaux de communication et de distribution d'énergie devront être correctement intégrés aux constructions et présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

**3 – Toitures**

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**4 – <u>Clôtures</u>**

**Pour les constructions destinées à l'habitat**

4.1. Sur limites séparatives, elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :

- d'un grillage,
- d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre éventuellement surmonté d'une clôture grillagée.

4.2. En bordure des voies et emprises publiques les clôtures doivent être au maximum (hors mur de soutènement éventuel) d'une hauteur de 1,50 mètre comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret n'excédant pas 0.70 mètre surmonté d'un grillage par exemple.

Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois… sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées :

- Sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.
- en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit, sans toutefois pouvoir excéder 2 mètres
- Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

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

4.3. Dans le cas de permis groupés, et de lotissements, le traitement des fonds de parcelles et des clôtures perceptibles depuis les voies devra faire l'objet d'un soin particulier, afin de permettre une bonne intégration de celles-ci dans l'environnement.

**Pour les autres constructions :**

Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 2 mètres et seront constituées de grilles ou de claires voies. D'autres types de clôtures pourront être admis pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet, et notamment selon sa localisation le long de voies structurantes.

**5 – Installations diverses**

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

**6 – Aires de stationnement**

Il convient de rechercher tout aménagement capable 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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## ARTICLE AUF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher hors-œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine
- toute modification d'une construction déjà existante
- les extensions de constructions existantes.

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Habitations :

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager : pour les opérations de plus de 2 lots, 0.5 place par lot qui doivent être prévues sur l'espace collectif
- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² DE SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots

.

2.2. Pour les bureaux et l'artisanat :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de SP.

2.3. Pour les commerces :

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

2.4. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

2.5. Hébergement hôtelier :

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

3 – Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 3% de la surface de plancher.

## ARTICLE AUF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

### 1 – Espaces boisés et plantations existantes

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

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

### 2 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

Dans chaque unité foncière privative 20 % au moins de la surface doivent être traités en espace de pleine terre, planté et engazonné.

Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces de pleine terre d'accompagnement à raison de :

- 20 m² par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 3 à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m² seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de 150 m² minimum d'un seul tenant pour les opérations de 6 à 10 lots
- 30 m² par lot et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m² minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus

Les espaces de plus de 150 m² pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m².

Les espaces de pleine terre ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations.

Les végétaux situés dans les zones prévues à la rétrocession devront être soumis et validés par le service compétent de la ville de Colomiers.

Dans le cas de permis groupés, et de lotissements, la voirie principale de l'opération doit être paysagée et plantée d'arbres-tiges. La plantation des arbres sera effectuée à 2 mètres minimum des limites privatives.

**3 – Aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins 1 arbre-tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

## ARTICLE AUF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

SANS OBJET.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) :

## Zone N

# Zone N

## Caractère de la zone

La Zone N, qui englobe une superficie d'environ 496 hectares, correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de préserver en raison de la qualité du site, des paysages, des boisements, du risque d'inondation et des continuités vertes piétonnes ou cyclables.

Délimitée en partie par l'Aussonnelle et traversée par le ruisseau de Bassac, elle est ponctuée de massifs boisés et d'alignements d'arbres sur les coteaux situés au Nord et au Nord-Ouest de la commune. Les espaces ouverts se prolongent vers le territoire voisin de la commune de Cornebarrieu et offrent un paysage de grande qualité.

La Zone N recouvre, de plus, les espaces verts à protéger du SCOT grande agglomération toulousaine.

Deux secteurs sont différenciés :

Le Secteur Nc : D'une superficie de 112,3 hectares, ce secteur recouvre au Sud-Ouest de la commune, des terrains sur lesquels s'exercent principalement des activités d'exploitation du sous-sol (exploitation de carrières).

Le Secteur NL : D'une superficie de 139 hectares, ce secteur recouvre des terrains destinés à l'accueil d'activités de loisirs, d'équipements publics sportifs ou socioculturels et du futur cimetière. Ces terrains sont disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

Le Règlement de la Zone a comme objectifs, principalement :

- la protection des éléments du paysage (perspectives, alignements d'arbres, massifs boisés, patrimoine bâti, ...), et des sites archéologiques existant dans la zone,
- la poursuite d'un maillage de liaisons vertes sur le territoire communal,
- la prise en compte du risque d'inondation,
- la protection des boisements dans le secteur des Ramassiers, ainsi que la création d'un parc public

## ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions à l'article N 2.

2 – En zone inondable (Cartographie Informative des Zones Inondables, identifiée sur le document graphique, et intégrée dans les documents d'information du PLU) :

2.1. Dans les zones d'aléa fort, sont interdits :

- Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article N 2.
- Tous les travaux et ouvrages conduisant à aggraver les phénomènes en réduisant le champ d'inondation ou en augmentant le ruissellement, à l'exception à l'exception de ceux autorisés dans l'article N 2.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui risquent de polluer l'eau en cas de crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement quelque soit le niveau d'aléa.
- Les changements de destination conduisant à des transformations en logement ou établissement recevant du public
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

2.2. Dans les zones d'aléa faible ou moyen, sont interdits :

- Toute construction d'établissement vulnérable ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries…). Des dérogations peuvent être cependant accordées après examen du plan de secours communal spécifique adapté.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement.
- L'implantation de bâtiments utiles à la gestion de crise
- Les changements de destination conduisant à des transformations en établissements vulnérables ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries…).

3 - Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

- Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Etablissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.
- Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

1- L'amélioration et l'extension limitée des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'unité d'habitation supplémentaire.

2- la réhabilitation des bâtiments existants, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent règlement.

3- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, après avis de la Chambre d'Agriculture.

4- La construction d'une seule unité d'habitation destinée aux exploitants agricoles, à condition qu'elle soit localisée à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité, et sans que sa surface de plancher totale ne dépasse 200 m².

5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6 - En secteur Nc, les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à condition d'être nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, et à l'habitation exclusivement affectée au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

7 - En secteur NL, sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au caractère de la zone.

8 - En zone inondable (Cartographie Informative des Zones Inondables, identifiée sur le document graphique, et intégrée dans les documents d'information du PLU) :

8.1. En zone d'aléa fort :

Sont autorisés, sous condition :

. les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole avec éléments justificatifs sur l'impossibilité de les réaliser ailleurs au regard du type de production et de la structure des exploitations concernées, sous réserve qu'elles ne gênent pas l'écoulement de la crue, et ne présentent aucun risque de pollution en cas de crue

. les constructions de superstructures indispensables au fonctionnement d'activités sportive ou de loisirs de plein air, à l'exclusion de tout bâtiment à usage résidentiel, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le risque de façon significative par rapport à l'ensemble de la zone et sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau

. les constructions et installations nouvelles directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier et limitées à 10 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le

risque de façon significative par rapport à l'ensemble de la zone et sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau

. les travaux d'infrastructures et équipements techniques publics sous réserve d'impératifs techniques, notamment : infrastructures de transports terrestres, espaces publics, aires de stationnement (avec prise en compte dans un plan local de gestion de crise), ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication, sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau

. les travaux visant à la mise en sécurité des personnes, notamment : plateforme, voirie ou escalier ou passage hors d'eau destinés à faciliter l'évacuation sous réserve de limiter au maximum l'encombrement à l'écoulement des eaux ...

Les nouvelles constructions ou extensions devront être conçues pour ne pas augmenter le nombre de personnes vulnérables, notamment :

. l'extension des biens à usage d'habitation sera limitée à une surface au sol de 20 m²

8.2. En zone d'aléas faible ou moyen :

Dans les champs d'expansion des crues, il peut être admis de façon exceptionnelle l'implantation de nouvelles installations agricoles, dans le cas de contraintes très fortes d'urbanisation, ainsi que les habitations liées à l'activité agricole.

8.3. En zone d'aléas faible / moyen / fort :

Les nouvelles constructions ou extensions devront être conçues pour :

- ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas polluer l'eau en cas de crue notamment pas de stockage d'hydrocarbures ou produits pouvant polluer l'eau en dessous du niveau de la crue de référence,

- limiter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés, notamment :

. le niveau des nouveaux planchers bas sera au-dessus de la côte de référence, sauf impossibilités fonctionnelles dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC.

. les constructions et installations doivent être fondées dans le bon sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions localisées,

. les parties de constructions ou installations situées au-dessous de la cote de référence doivent être réalisées de façon à ne pas être endommagées en cas de crue et à résister à la poussée ascendante des eaux, et les cuves fixées ou arrimées solidement,

. les équipements qui pour des raisons fonctionnelles ne peuvent pas être situés au-dessus de la cote de référence doivent être réalisés de façon à ne pas être endommagés en cas de crue, et à résister à la poussée ascendante des eaux,

. les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau,

. s'il est nécessaire que le profil en long des voies d'accès se situe au-dessus de la cote de référence, ces voies doivent être équipées d'ouvrage de décharge dont l'ouverture permettra l'écoulement de la crue.

- ne pas augmenter le risque de création d'embâcle en cas de crue, notamment, stockage de matériaux pouvant être entraînés par la crue

9 – L'implantation des constructions en bordure des cours d'eau est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

10 - Pour les éléments de paysage et de patrimoine à protéger, repérés au document graphique au titre du L-151-19/L-151-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux de démolition partielle, 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.

11 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU.

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

**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 3 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. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RN 124.

**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 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

**2 - Eau potable**

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**3 - Assainissement**

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

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.

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.4. Eaux pluviales

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

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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à :

- un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière dans la zone 1
- 10 litres/seconde/hectare dans la zone 2

Les zones 1 et 2 étant identifiées sur la carte du zonage d'assainissement pluvial en annexe du présent PLU.

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.

**4 - Réseaux divers**

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

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**5 - Déchets urbains**

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

## ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

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

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

- 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 124,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées ou de la limite d'emplacement réservé pour voie de communication,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch,

2 – Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas le recul imposé, des extensions pourront être autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas la non conformité de l'existant.

## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Tout point d'une construction à usage d'habitation doit être implanté à une distance des limites de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

2 – Toute construction nouvelle, autre qu'habitation, telle que définie à l'article N 2, doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

## ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise globale au sol des constructions autorisées dans le secteur NL, ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 2,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres.

2 – La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à un autre usage que l'habitation ne peut excéder 10 mètres.

3 – Cet article ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de respecter les servitudes aéronautiques et radioélectriques de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**1 - Conditions générales :**

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

– une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, …),

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

**2 – <u>Toitures</u>**

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**3 – <u>Clôtures</u>**

3.1. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

3.2. Les clôtures seront constituées de grillages ou de claire voie et ne pourront pas dépasser (hors mur de soutènement éventuel) 2 mètres de hauteur comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel..

Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois… sont interdits.

3.3. En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement.

3.4. En Espaces Boisés Classés, les clôtures avec soubassement sont interdites, sauf s'il s'agit de muret de soulèvement.

## <u>ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u>

1 – Conditions générales

**Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées** doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Pour les habitations : Il est exigé 1 place pour la tranche des premiers 60m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP.

2.2. Pour installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

3 – Traitement des aires de stationnement : il convient de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère trop routier du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage minéralisées d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'intégration topographique soignée ainsi qu'à un choix de revêtement adapté en milieu paysagé.

Tout projet devra comporter une présentation détaillée des aménagements envisagés.

4 – Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 3% de la surface de plancher.

## ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définition :

***Espaces libres :*** *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

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

**Espaces libres et plantations**

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

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

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

Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

L'intégration des arbres existants dans les zones de parking sera recherchée.

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

NEANT