Plan Local d'Urbanisme



Villeneuve-Tolosane

Concernant Villeneuve-Tolosane, dans le périmètre de l'OAP Pé d'Estèbe Belle Enseigne, la mise en compatibilité du PLUi-H découlant de la déclaration d'utilité publique approuvée le 04/03/2020 reste applicable et consultable depuis le site internet de Toulouse Métropole : https://metropole.toulouse.fr/ rubrique Plan Local d'Urbanisme.
Hors de ce périmètre de projet ayant fait l'objet d'une procédure dédiée, le document d'urbanisme opposable est la dernière procédure d'évolution du plan local d'urbanisme Toulouse Métropole, commune de Villeneuve-Tolosane approuvée.

Modification 6

approuvée par délibération du 06/04/2023

4 – Pièces réglementaires

4.1 – Règlement écrit »

Villeneuve-Tolosane

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

S O M M A I R E

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....11

ZONE UA 13
ZONE UB 27
ZONE UC 39
ZONE UD 51
ZONE UE 63

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....73

ZONE 1AU 75
ZONE 2AU 85
ZONE 3AU 95
ZONE 4AU 105
ZONE AUE..... 117
ZONE AUo 129

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 133

ZONE A..... 135
ZONE N..... 139

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villeneuve-Tolosane.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

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

Art. R. 111-26. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-27. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 11 zones et 4 secteurs de zone.

1 - ZONES URBAINES (U) :

- la zone UA, et les sous-secteurs UA a, UA b
- la zone UB, et le sous-secteur UB a,
- la zone UC,
- la zone UD et le sous-secteur UD a,
- la zone UE.

2 – ZONES D'URBANISATION FUTURE (A Urbaniser)

- la zone 1AU : Las Fonses-Bois Vieux et le sous-secteur 1AUa
- la zone 2AU : Densus-Le Petit Sende
- la zone 3AU : Parpan
- la zone 4AU : Payreau
- la zone AU_0 : Densus
- la zone AUE

3 – ZONE AGRICOLE (A)

- La zone A

4 – ZONE NATURELLE (N)

- La zone N, et le sous-secteur NL

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS 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 (Article L-152-3 du Code de l'Urbanisme).

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

3 - Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée.

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

5 - Dans le cas de Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne peut être imposé qu'une seule place de stationnement pour ces logements (article R111-25 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

1 - Les 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.
Les axes classés bruyants concernent les zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 3AU, AUE, UE et N de la commune.

2 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Cet article concerne les zones UA et UC .

3 - Espaces boisés classés : Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Article L113-1 et L113-2 suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
Les espaces boisés classés concernent toutes les zones de la commune sauf les zones UC et AUE.

4 - 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 son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixe, par délibération du Conseil Municipal du 14 septembre 2001 conformément aux dispositions des articles L-421-3 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme.

5 - Sites archéologiques
Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés au plan graphique, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie. Cet article concerne les zones : UA, UB, UC et AU.

6 - Sécurité et exploitation des ouvrages dans les EBC
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV, 40 mètres au droit des lignes à 2 X 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes

7 - **Les travaux de démolition sont soumis à permis :**

- Au titre de L421-3 du code de l'urbanisme et notamment pour le bâti de caractère à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique ainsi que pour les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit) et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites.
- Au titre de la délibération du conseil municipal du 18 octobre 2007.

8 - **Conformément à la délibération du conseil municipal du 6 septembre 2007,** l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

9 - Prise en compte du Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Toutes les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes devront respecter le règlement du Plan de prévention des risques naturels prévisibles – mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux – approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008.

10 - Prise en compte du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Toulouse Francazal

Les constructions autorisées sous la courbe de bruit D de l'aérodrome de Toulouse Francazal doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur :application de la règle générale d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur, soit 30 dB(A).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

zone UA

zone UB

zone UC

zone UD

zone UE

ZONE UA

Superficie : 41,95 hectares

Caractère de la zone

UA : correspond au périmètre central élargi autour du noyau villageois principalement sur le plateau (32,62 hectares).
Ce secteur de développement autour du centre ancien regroupe des équipements publics et administratifs (mairie, école, pôle sportif, gendarmerie) et des constructions d'habitat en individuel, groupé et collectif.

UAa : correspond au noyau ancien (9,3 hectares).
Ce secteur délimite le noyau le plus ancien de la commune articulé de part et d'autre de la margelle de terrasse de Garonne, mais localisé en grande partie sur le plateau. Il est situé de part et d'autre de la rue de République, de la rue St Laurent et de la rue Lavandières.
Il est caractérisé par une typologie de village rue avec un bâti ancien, ordonnancé sur ces rues. Cette zone présente une diversité de fonctions : habitat, services et commerces de proximité. Des équipements publics (Majorat, Club des Aînés, bibliothèque, centre Leyrisse) sont également présents avec l'église et l'ancien fort.

UAb : correspond au périmètre de l'OAP Bergeronnettes et à la partie centrale de l'OAP Barradau.

La forme urbaine s'organise sur un parcellaire étroit en général, avec un bâti en alignement et en continu sur les voies ne dépassant pas deux niveaux en général.

Le règlement vise à la fois à conserver les caractéristiques du bâti ancien, tout en permettant la rénovation ou la création de bâtiments nouveaux en harmonie avec l'existant. Des prescriptions urbaines et architecturales sont intégrées dans le P.L.U. pour UAa, afin de favoriser les principes d'alignement et de continuité sur rue, pour mieux préserver la typologie et le tissu du village ancien.
Il convient également de maintenir le caractère groupé et dense de cette zone ainsi que sa fonction de centre attractif animé en favorisant l'implantation de tous les éléments susceptibles de renforcer cet objectif (renforcement des commerces et des services, amélioration des espaces collectifs, création d'équipements publics et de services, réhabilitation de l'habitat…

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L151-19 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L.111-25 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les installations et travaux divers de types :

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

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

5 - Les constructions à usage industriel.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

3. En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou de plus de trois lots incluant des logements devra :
. affecter au minimum 35% de la surface de plancher du programme de logements et du nombre de logements, à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.
. proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS).

Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

3.1 - **Dans le sous-secteur UAb** couvert par l'OAP Bergeronnettes, toute opération ou construction égale ou supérieure à 1000 m² de surface de plancher devra rechercher un objectif de 30 % de la surface de plancher créée à des logements en accession sociale à la propriété (PSLA, BRS...), la valeur minimale étant, dans tous les cas, égale à 15 %. Ce pourcentage s'entend en surface de plancher et en nombre de logements.

4. Dans les secteurs « Bergeronnettes », « Parpan » et « Barradau », les nouvelles constructions et aménagement, ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs.

5. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de la Saudrune.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 3 mètres au moins. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2 ci-dessous).

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

1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

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

2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'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 structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.

- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,…).

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, …
  . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent faire demi-tour.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.
La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales
Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

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, leurs nombres, leurs contenances, 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 lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

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

3.3. 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 de la Communauté d'Agglomération 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservie par le caniveau.

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

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

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, 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 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

1 - Le long des voies repérées au document graphique par une légende spécifique toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Toutefois, des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, sans excéder 5 mètres par rapport à l'alignement pour des raisons liées à la conception du tissu urbain, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

2. - **Dans le secteur UAb**, dans les opérations d'ensemble le long des voies internes nouvelles, toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres et maximum de 7 mètres de cette voie. Le long des autres voies, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite des voies existantes ou futures.

Par rapport aux espaces verts, aux pistes cyclables, chemins ou placettes piétonniers, les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum des limites d'emprises.

2.1 - **Dans le secteur UAb couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bergeronnettes**, le long du boulevard des Ecoles, les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement de l'emplacement réservé identifié au règlement graphique. Les bâtiments d'une hauteur de 12 mètres, devront présenter des décrochements et / ou retraits en dernier niveau, sans excéder 3 mètres par rapport à l'alignement, afin d'éviter l'effet couloir le long du boulevard des Ecoles.

2.2 - **Dans le secteur UAb couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Barradau**, les constructions nouvelles devront respecter le principe d'implantation selon l'alignement repéré par les pointillés de couleur le long de la rue des Lavandières, conformément aux coupes présentées dans l'OAP.

3 - Dans le secteur couvert par l'orientation d'aménagement Parpan repérée au document graphique, les constructions nouvelles, pour tous leurs niveaux devront respecter le principe d'implantation selon l'alignement repéré par des pointillés de couleurs, le long de la rue des Lavandières, à l'exception des extensions, surélévations et annexes de constructions existantes qui sont soumises aux dispositions de l'alinéa 6.3. ci-après

4 - Le long de l'avenue de Cugnaux, toute construction doit être implantée à une distance de 3 mètres de la limite d'emprise.

5 - Le long des autres voies, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Dans le cas d'une voie nouvelle débouchant sur une voie repérée au document graphique, l'alinéa 1 s'applique.

6 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

6.1. Dans les opérations d'ensemble ; uniquement sur les voies internes nouvelles ; toute construction doit être implantée à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux voies et aux emprises publique, sauf si la voie est amenée à entrer dans le domaine public auquel cas l'alinéa 1 s'impose.

6.2. Par rapport, aux espaces verts, aux pistes cyclables, chemins ou placettes piétonniers ou encore aux stationnements dissociés d'une voie publique, les constructions doivent être implantées soit à 3 mètres minimum des limites des emprises soit à l'alignement à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,20 mètres, mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond. La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 8 mètres excepté pour les constructions à usage d' activités, pour lesquelles cette longueur pourra atteindre 12 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie, est admise uniquement pour le mur pignon ou le mur de façade sous sablière.

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

6.4. Des implantations avec un retrait différent peuvent être admises en fond de parcelle, au vu d'un plan-masse et dans le respect des articles UA 7 et UA 8, pour permettre la réalisation de constructions supplémentaires au bâtiment principal .

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

7 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

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

2 - Toutefois, le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, le long de l'avenue de Cugnaux, dans une bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en U A 6, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en U A 10) au moins sur une limite latérale.

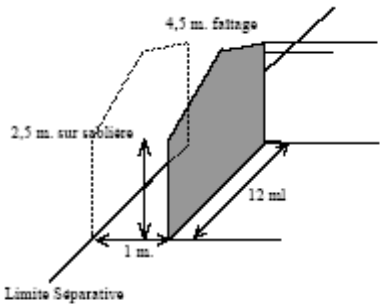
3 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées et en particulier au-delà de la bande de 15 mètres définie à l'alinéa 2 :

3.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, 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.

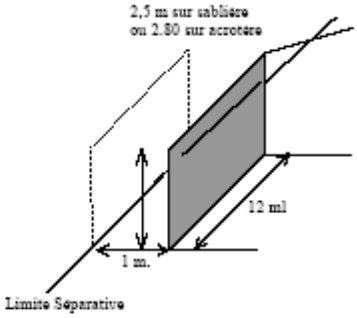
3.2. En limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- dans le cas d'un mur pignon que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4,50 mètres au faîtage, dans le cas d'un mur de façade que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2,80 mètres sur acrotère

- La longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative, n'excèdera pas 8 mètres par limite séparative (non compris les constructions autorisées en application du paragraphe précédent).



Pignon



Façade sous sablière ou acrotère

3.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

4 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

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

Dans le secteur UAb, toutes constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être distantes de 4 mètres minimum, pour permettre le passage et le fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins, locaux techniques, piscine.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition : le niveau de base**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut sur acrotère.

3 - Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, la hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 9 mètres maximum, comptée sur la sablière ou à défaut sur acrotère.
Il est à noter qu'en secteur UA a, la hauteur maximale définie ci-dessus ne devra pas dépasser 9 mètres et deux niveaux sur rez-de-chaussée. Les surélévations des bâtiments existants (en cas de création d'un deuxième niveau sur rez-de-chaussée) devront être réalisées en léger retrait par rapport à l'alignement évoqué en U A 6 (alinéa 1).

4 - Dans le secteur UAb couvert par l'OAP Bergeronnettes, cette hauteur pourra être portée à 12 mètres sur la sablière ou à défaut sur acrotère et 3 niveaux sur rez-de-chaussée de façon ponctuelle afin de permettre les activités ou les stationnements en rez-de-chaussée, uniquement le long du boulevard des Ecoles repéré sur l'OAP par des pointillés rouges. La hauteur du ces rez-de-chaussée devra être de 3 mètres minimum.

5 - Cet article ne s'applique pas pour les équipements publics ou collectifs.

6 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

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

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

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

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

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

2.4. Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, la saillie des balcons ne peut excéder 0,80 mètre.

2.5. Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

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

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

2.8. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

3.1 Tous les types de toitures sont admis.
Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

3.2. Les chiens assis sont interdits.

4 - Prescriptions complémentaires spécifiques en UA a

- la modénature des façades existantes (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés,

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

- les toitures doivent être en tuiles canal ou tuiles à grandes ondes et la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %. Les faîtages doivent être parallèles aux rues indiquées avec des prescriptions au document graphique.

5 - Clôtures

5.1. **Les clôtures sur limites séparatives,** doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

. par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.
. par des grilles ou grillage.
. par un muret surmonté d'un grillage

5.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques**), ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées :

. soit par un mur plein enduit sur les deux faces,
. soit par des grilles ou grillage,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...). »

Toutefois pour les emprises publiques telles qu'espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières et stationnements dissociés d'une voie publique, la hauteur pourra être de 1,80 m.

5.3. Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 15, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée.

6 - Installations diverses

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

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

7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

8 - Les éléments du paysage à protéger en raison du caractère patrimonial et esthétique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage sont identifiés au plan de zonage.
Aussi 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 soumis à autorisation préalable.
De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

9 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, les toitures végétalisées, …

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existante de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement automobile

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

1.1. Habitations

Il est exigé un minimum d'une place et demi par logement. La valeur résultante sera arrondie à l'entier supérieur. Pour les opérations comportant 20 logements et plus, 50% des aires de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi sous-sol. Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2 places au total par logements .

1-1-1 Dans la zone UAb, le stationnement sera traité en sous-sol, ou en rez de chaussé des constructions en respectant les prescriptions figurant dans les OAP Bergeronnettes et Barradau.
Le long des voies internes pourront être admis de façon ponctuelle des stationnements aériens.
Pour toute opération nouvelle, il est exigé 2 places de stationnements par logements incluant les places visiteurs.

Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

1.2. Bureaux

Dans les secteurs desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant :
- Pour les bureaux dont la surface de plancher totale est inférieure ou égale à 240 m², il n'est pas exigé de place de stationnement ;
- Pour les bureaux dont la surface de plancher totale est supérieure à 240 m², il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher totale.

Dans les secteurs non desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher totale.

1.3. Commerces

Dans les secteurs desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant :
- Pour les commerces dont la surface de plancher totale est inférieure ou égale à 240 m², il n'est pas exigé de place de stationnement.
- Pour les commerces dont la surface de plancher totale est supérieure à 240 m², il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher affectée à la vente.

Dans les secteurs non desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant :
Pour les commerces de moins de 100 m² de surface de plancher affectée à la vente, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher totale.
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher affectée à la vente, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher affectée à la vente.

1.4. Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre, dans le cas d'hôtel.

1.5. Établissements hospitaliers

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

1.6. Établissements scolaires

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

1.7. Autres constructions ou établissements

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitation

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

2.2. Bureaux

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

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

Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*))
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places (*))
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de surface de plancher (ou 7 places (*))

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

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés et plantations existantes
   Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
   Tout arbre abattu et/ou détérioré doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

   Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UA 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

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

4. Espaces libres et verts à créer :

   En dehors du secteur UAa, sur chaque unité foncière 15 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné afin de favoriser les îlots de fraîcheurs.

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

Non réglementé.

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

ZONE UB

Superficie : 68,09 hectares

Caractère de la zone

La zone UB *(59,30 hectares)*

Située au contact direct du centre-ville, cette urbanisation s'est établie principalement sur le plateau. Elle recouvre un quartier de lotissements ou d'ensemble d'habitations relativement ancien constitué de petites parcelles.
Des opérations nouvelles d'habitat en collectif ou groupé, à caractère social sont également présentes, construites plus récemment.

Il s'agit d'une zone assez dense, et totalement urbanisée.

Le sous-secteur UB a *(8,20 hectares)*
Il correspond à un habitat pavillonnaire groupé dense, avec maisons mitoyennes ou en bandes.

Les dispositions réglementaires établies visent à renforcer le caractère mixte et assez dense de ce tissu, en favorisant la maison de ville, sur des petites parcelles ou de petits collectifs sur les unités foncières disponibles ou mutables. Cette zone constitue un élargissement du centre-ville.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L.111-25 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les installations et travaux divers de types :

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

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

5 - Les constructions à usage industriel et de stationnement de véhicules non liées à une opération autorisée.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

3. En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou de plus de trois lots incluant des logements devra :
. affecter au minimum 35% de la surface de plancher du programme de logements et du nombre de logements, à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.
. proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS).

Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

4. Dans le secteur « Bergeronnettes », les nouvelles constructions et aménagements, ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 3 mètres au moins. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).

1.3. 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.

1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

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

2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes, caractère rural et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'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 structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises au conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- Les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.

- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,…).

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, …
  . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent faire demi-tour.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.

- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales
Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

2 - Eau potable

Toute construction ou installation 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. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, 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 lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

3.3. 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 de la Communauté d'Agglomération 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservie par le caniveau.

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

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

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, 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 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

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

. 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 23 (avenue de Cugnaux),
. 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Dans les opérations d'ensemble ; uniquement sur les voies internes nouvelles ; toute construction doit être implantée à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux voies et aux emprises publique.

2.2. Par rapport aux espaces verts, aux pistes cyclables, chemins ou placettes piétonniers ou encore aux stationnements dissociés d'une voie publique, les constructions doivent être implantées soit à 3 mètres minimum des limites des emprises soit à l'alignement à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,20 mètres, mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond. La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 8 mètres, excepté pour les constructions à usage d' activités, pour lesquelles cette longueur pourra atteindre 12 mètres.
La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie, est admise uniquement pour le mur pignon ou le mur de façade sous sablière.

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

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

2.5. Lorsqu'une parcelle est bordée par 2 ou 3 voies, la construction d'une annexe à l'habitat sera autorisée en limite ou à 1 mètre maximum de celle-ci s'il existe une haie, et à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 1,80 mètre sur la limite et sans que la longueur totale de la construction n'excède 5 mètres sur limite.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

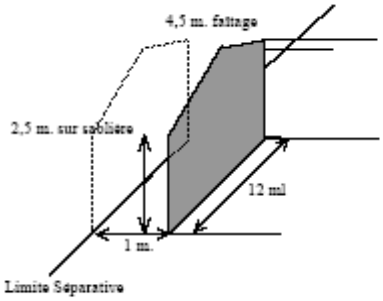
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

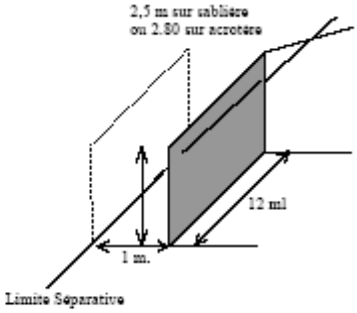
2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :

2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, 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.

2.2. En limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci, sous réserve du respect des conditions suivantes :
- dans le cas d'un mur pignon que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4,50 mètres au faîtage, dans le cas d'un mur de façade que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2,80 mètres sur acrotère
- La longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative, n'excédera pas 12 mètres par limite séparative (non compris les constructions autorisées en application du paragraphe précédent).



Pignon



Façade sous sablière ou acrotère

2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

En UB, l'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 0,40 de la superficie totale de l'unité foncière.

En UB a : néant.

Les piscines non couvertes et les constructions d'intérêt public ou collectif ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition : le niveau de base**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.
les constructions d'intérêt public ou collectif ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

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

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

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

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

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

2.4. Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

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

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

2.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

Tous les types de toitures sont admis.
Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

4 - Clôtures

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

. par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

. par des grilles ou grillage.
. par un muret surmonté d'un grillage

4.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques**, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées :

. soit par un mur plein enduit sur les deux faces,
. soit par des grilles ou grillage,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...). »

Toutefois pour les emprises publiques telles qu'espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières et stationnements dissociés d'une voie publique, la hauteur pourra être de 1.80 m.

4.3. Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 15, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture peut être constituée d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces.

5 - Installations diverses

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

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

7 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, les toitures végétalisées, …

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

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

1 - Stationnement automobile

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

1.1. Habitations

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

1.2. Bureaux

Dans les secteurs desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant :
- Pour les bureaux dont la surface de plancher totale est inférieure ou égale à 240 m², il n'est pas exigé de place de stationnement ;
- Pour les bureaux dont la surface de plancher totale est supérieure à 240 m², il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher totale.

Dans les secteurs non desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher totale.

1.3. Commerces

Dans les secteurs desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant :
- Pour les commerces dont la surface de plancher totale est inférieure ou égale à 240 m², il n'est pas exigé de place de stationnement.
- Pour les commerces dont la surface de plancher totale est supérieure à 240 m², il est exigé une place de stationnement pour chaque 60 m² de surface de plancher affectée à la vente.

Dans les secteurs non desservis directement par des parkings publics existants en nombre suffisant :
Pour les commerces de moins de 100 m² de surface de plancher affectée à la vente, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher totale.
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher affectée à la vente, il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher affectée à la vente.

1.4. Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Établissements scolaires

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

1.6. Activités

Pour les activités autorisées en application de l'article U B 2 il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.7. Établissements hospitaliers

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

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitation

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

2.2. Bureaux

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

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

Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*))
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places (*))
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de surface de plancher (ou 7 places (*))

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

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés et plantations existantes
   Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
   Tout arbre abattu et/ou détérioré doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer
   Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UB 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

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

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

4. Espaces libres et espaces verts à créer

4.1. Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.
Cette valeur sera ramenée à 15% pour les activités économiques.

4.2. Dans les lotissements et les opérations d'ensemble de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m², il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, l'organisation et la plantation des espaces libres devront être adaptées à leur fonction.

En UBa : Néant

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

Non réglementé.

ZONE UC

Superficie : 125,57 hectares

Caractère de la zone

Cette zone constitue le territoire de développement de l'urbanisation datant des années 1970 à 1980. Elle recouvre une grande partie du plateau (entre le boulevard des Pyrénées et le chemin des Mailheaux). Un autre périmètre plus limité est localisé dans la Plaine, entre la rue Lavandières, les ruisseaux du Roussimort et de la Saudrune.

Cette zone est caractérisée par de l'habitat pavillonnaire sur des parcelles moyennes (de 500 m² à 700 m² environ). Sur le plateau, l'urbanisation est réalisée sous formes d'opérations d'ensemble de type lotissement. Dans la plaine, celle-ci est réalisée plutôt à la parcelle.

Cette zone presque totalement urbanisée, ne présente que de très faibles capacités d'accueil supplémentaire.

Les dispositions réglementaires établies visent à maintenir une mixité dans la zone, avec un caractère résidentiel confirmé. L'habitat individuel ou groupé à faible densité, est favorisé.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L151-19 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L.111-25 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les installations et travaux divers de types :

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

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

5 - Les constructions nouvelles à usage industriel et de stationnement de véhicules, non liées à une opération autorisée.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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. L'extension des activités agricoles ou industrielles, existantes à la date d'approbation de la deuxième révision du P.L.U. sous réserve de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante.

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

4. En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou de plus de trois lots incluant des logements devra :

. affecter au minimum 35% de la surface de plancher du programme de logements et du nombre de logements, à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.
. proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS).

Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

5. Dans les secteurs « Parpan » et « Barradau », les nouvelles constructions et aménagements, ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement de ces secteurs.

6. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de la Saudrune.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 3 mètres au moins. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).

1.3. 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.

1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

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

2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'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 structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptible d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises au conditions minimales suivantes :

. Pour toutes les voies :
- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,…).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, …
  . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent faire demi-tour.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.

- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE ET 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 P.L.U.

2 - Eau potable

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. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, 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 lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

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

3.3. 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 de la Communauté d'Agglomération 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservie par le caniveau.

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

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

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, 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 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies existantes et projetées à une distance minimale de :

. 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 23 (avenue de Cugnaux),
. 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Dans les opérations d'ensemble ; uniquement sur les voies internes nouvelles ; toute construction doit être implantée à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux voies et aux emprises publique.

2.2. Par rapport aux espaces verts, aux pistes cyclables, chemins ou placettes piétonniers ou encore aux stationnements dissociés d'une voie publique, les constructions doivent être implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière (ou à défaut au dernier plafond), 4,25 mètres au faîtage. La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 10 mètres, excepté pour les constructions à usage d' activités, pour lesquelles cette longueur pourra atteindre 12 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie, est admise uniquement pour le mur pignon ou le mur de façade sous sablière.

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

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

2.5. Lorsqu'une parcelle est bordée par 2 ou 3 voies, la construction d'une annexe à l'habitat sera autorisée en limite ou à 1 mètre maximum de celle-ci s'il existe une haie, et à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 1,80 mètre mesurée sur la sablière sans que la longueur totale de la construction n'excède 5 mètres sur limite.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

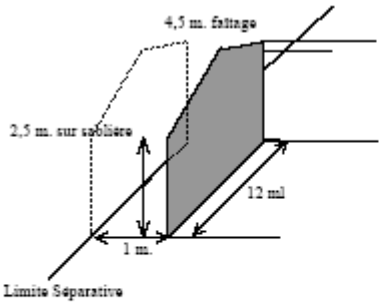
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

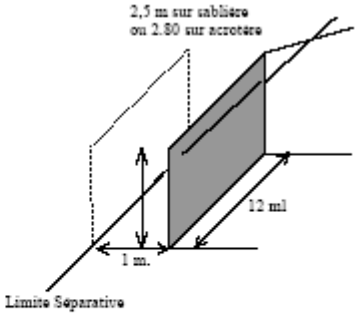
2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :

2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, 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.

2.2. En limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci, sous réserve du respect des conditions suivantes :
- dans le cas d'un mur pignon que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4.50 mètres au faîtage, dans le cas d'un mur de façade que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2,80 mètres sur acrotère
- La longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative, n'excèdera pas 12 mètres par limite séparative (non compris les constructions autorisées en application du paragraphe précédent).



Pignon



Façade sous sablière ou acrotère

2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives, cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 0.30 de la superficie totale de l'unité foncière.
Ne sont pas assujettis à cette règle :
- Les équipements publics et les piscines non couvertes
- Sous condition que l'opération ne crée pas plus de 20 m² de surface de plancher : les aménagements, restauration, agrandissement modéré de bâtiments existants, les abris de jardin à la date d'approbation du présent règlement.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R151-21 du code de l'urbanisme), le pourcentage s'applique par lot, pour des projets de 3 logements maximum.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition : le niveau de base**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

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

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

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

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

2.4. Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

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

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

2.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

Tous les types de toitures sont admis.

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

4 - Clôtures

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :
. par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.
. par des grilles ou grillage.
. par un muret surmonté d'un grillage

4.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques**, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées:
. soit par un mur plein enduit sur les deux faces,
. soit par des grilles ou grillage,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...). »

Toutefois pour les emprises publiques telles qu'espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières et stationnements dissociés d'une voie publique, la hauteur pourra être de 1,80 m.

4.3. Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 15, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces.

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.
L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

7 - Les éléments du paysage à protéger en raison du caractère patrimonial et esthétique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage sont identifiés au plan de zonage.
Aussi 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 soumis à autorisation préalable.

De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

8 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, les toitures végétalisées, …

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

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

1 - Stationnement automobile

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

1.1. Habitations

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont au moins une devra être couverte.

Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

1.2. Bureaux

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

1.3. Commerces

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

1.4. Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Activités

Pour les établissements autorisés en application de l'article U C 2 il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6. Établissements hospitaliers

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

1.7. Établissements scolaires

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

1.8. Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitation

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

2.2. Bureaux

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

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

Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*))
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places (*))
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de surface de plancher (ou 7 places (*))

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

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés et plantations existantes
   Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
   Tout arbre abattu et/ou détérioré doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
   Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UC 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
   Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
   En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes,

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

jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

4.1. Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.
Cette valeur sera ramenée à 15% pour les activités économiques.

4.2. Dans les opérations d'ensemble, doivent être réalisés des espaces d'accompagnement constituant espaces à vivre et îlots de fraîcheur.
Ces espaces de pleine terre seront à hauteur de
- 20 m² par lot ou logement et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 4 à 7 lots ou logements.
- 30 m² par lot ou logement et regroupés en espaces de 150 m² minimum d'un seul tenant pour les opérations de 8 à 10 lots ou logements.
- 30 m² par lot ou logement et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m² minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots ou logements, et plus.

4.3. Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m², il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

4.4. Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R151-21 du code de l'urbanisme), le pourcentage s'applique par lot, pour des projets de 3 logements maximum.

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, la surface, l'organisation et la plantation des espaces libres pourront être adaptées à leur fonction.

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

Non réglementé.

ZONE UD

Superficie : 112,76 hectares

Caractère de la zone

Cette zone correspond à des territoires de la commune dont l'urbanisation est majoritairement assez récente. Le développement est limité sur le plateau, il est localisé le long du chemin de Mailheaux au lieu-dit Densus.
Dans la plaine, les territoires sont éparpillés, mais la majeure partie recouvre l'urbanisation entre la route de Portet et le ruisseau du Roussimort.

Cette zone à caractère résidentiel dominant avec de l'habitat sur des grands lots (1 000 m² en moyenne), s'est développée à la parcelle par juxtaposition de constructions, dans un cadre diffus (ex zone NB).
Les différents secteurs constituant cette zone seront prochainement desservis par le réseau public d'assainissement à l'exception du secteur Densus.
*Ce secteur **UD a** (5,30 hectares) devra conserver son caractère diffus. Pour limiter la densification le C.U. préalable à toute division foncière sera exigé. Par ailleurs l'assainissement autonome autorisé exigera une surface minimale à chaque parcelle*

Les dispositions réglementaires établies visent principalement à renforcer l'urbanité de ces territoires, à savoir :

- *prévoir le renforcement des équipements publics, notamment la desserte prochaine (zone UD) en réseau public d'assainissement. Des aménagements publics de voirie, piste cyclable et équipement de proximité, viendront également compléter leur équipement.*

- *favoriser des quartiers à caractère mixte, (mais à dominante résidentielle), avec un habitat à très faible densité.*

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L.111-25 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les installations et travaux divers de types :

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

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

5 - Les constructions à usage industriel, et de stationnement de véhicules non liés à une opération autorisée.

6 - Dans le secteur des Echars concerné par le périmètre de protection rapproché de la gravière des Echars (conformément à la servitude instituée par arrêté préfectoral, document en annexe 4a du P.L.U.), sont interdits :

. toute construction de nouveaux bâtiments à moins de 20 mètres au Nord-Est et Nord-Ouest de la limite du plan d'eau est interdite

. tous travaux neufs à plus de 1 mètre de profondeur (forages, puits, carrières, remblaiements, pose de canalisation) sont interdits

. tout dépôt autre que domestique est interdit (type dépôt artisanal, industriel, agricole et de matières potentiellement polluantes, …)

. toute canalisation de matière potentiellement polluante (hydrocarbure, effluent), excepté les antennes de branchement à l'égout, et le lagunage dans des bassins étanches, sous contrôle du Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable du Sud-Ouest Toulousain, des boues résiduelles du traitement A.P.E. est interdite.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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. L'extension des activités industrielles existantes à la date d'approbation de la deuxième révision, sous réserve de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante.

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

4. Dans le cas où l'assainissement individuel serait retenu, une seule construction sera autorisée par unité foncière

5. En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou de plus de trois lots incluant des logements devra :

. affecter au minimum 35% de la surface de plancher du programme de logements et du nombre de logements, à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.
. proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS).

Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

6. Implantations par rapport à la ligne haute tension
   À l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin …) et des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la projection verticale au sol de l'axe de la ligne haute tension.

7. Dans le secteur Bois Vieux les nouvelles constructions ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur « Las Fonses – Bois Vieux».

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 3 mètres au moins. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).

1.3. 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.

1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

1.5. Pour le secteur « Baiserre », la desserte devra être compatible aux orientations d'aménagement.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

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

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

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

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptible d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises au conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- Les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.

- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,…).

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, …
  . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent faire demi-tour.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.

- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.
La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE ET 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 P.L.U.

2 - Eau potable

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.

Dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, 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 doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Dans le secteur Uda en l'absence de réseau collectif d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux types décrits dans la carte d'aptitude sols en annexe au P.L.U. Concernant les dispositions en puits d'infiltration, les demandes d'implantation doivent être soumises à dérogation préfectorale.

  Pour les bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée, pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.
- Dans le cas de l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel, il est nécessaire de prévoir la possibilité de se raccorder ultérieurement au réseau public d'évacuation des eaux usées, dès qu'il sera réalisé.

3.3. 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservie par le caniveau.

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

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

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, 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 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

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

. 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation, par rapport à la limite d'emprise de la chaussée la plus proche de la bretelle de l'échangeur de Bourtholoméri,
. 40 mètres pour les autres constructions, par rapport à la limite d'emprise de la chaussée la plus proche de la bretelle de l'échangeur de Bourtholoméri,
. 15 mètres de l'axe du RD 68
. 6 mètres de la limite d'emprise de la route de Portet et la rue du stade
. 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Dans les opérations d'ensemble ; uniquement sur les voies internes nouvelles ; toute construction doit être implantée à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux voies et aux emprises publique.

2.2. Par rapport aux espaces verts, aux pistes cyclables, chemins ou placettes piétonniers ou encore aux stationnements dissociés d'une voie publique, les constructions doivent être implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière (ou à défaut au dernier plafond) , 4,25 mètres au faîtage. La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 10 mètres, excepté pour les constructions à usage d' activités, pour lesquelles cette longueur pourra atteindre 12 mètres.
La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie, est admise uniquement pour le mur pignon ou le mur de façade sous sablière.

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

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

2.5. Lorsqu'une parcelle est bordée par 2 ou 3 voies, la construction d'une annexe à l'habitat sera autorisée en limite ou à 1 mètre maximum de celle-ci s'il existe une haie, et à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 1,80 mètre mesurée sur la sablière sans que la longueur totale de la construction n'excède 5 mètres sur limite.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

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

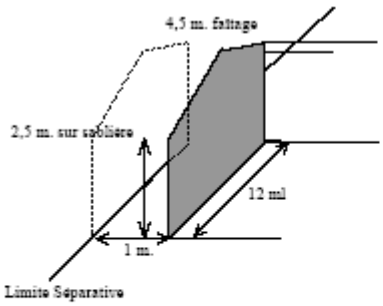
Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :

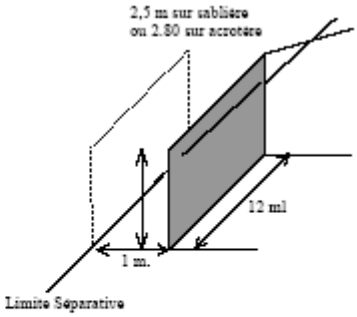
2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.2. En limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- dans le cas d'un mur pignon que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4,50 mètres au faîtage, dans le cas d'un mur de façade que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2,80 mètres sur acrotère
- La longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative, n'excèdera pas 12 mètres par limite séparative (non compris les constructions autorisées en application du paragraphe précédent).



Pignon



Façade sous sablière ou acrotère

2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

3 - Les piscines doivent être implantées à distance des limites séparatives de 2 mètres minimum. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 0.25 de la superficie totale de l'unité foncière.
Ne sont pas assujettis à cette règle :

- Les équipements publics et les piscines non couvertes,
- Sous condition que l'opération ne crée pas plus de 20 m² de surface de plancher : les aménagements, restauration, agrandissement modéré de bâtiments existants, les abris de jardin à la date d'approbation du présent règlement.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R151-21 du code de l'urbanisme), le pourcentage s'applique par lot, pour des projets de 3 logements maximum.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : le niveau de base
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

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

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

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

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

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

2.4. Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

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

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

2.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

Tous les types de toitures sont admis.
Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

4 - Clôtures

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives,** doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

. par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.
. par des grilles ou grillage.
. par un muret surmonté d'un grillage

4.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques**, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées :

. soit par un mur plein enduit sur les deux faces,
. soit par des grilles ou grillage,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...). »

Toutefois pour les emprises publiques telles qu'espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières et stationnements dissociés d'une voie publique, la hauteur pourra être de 1.80 m.

4.3. Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 15, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces, soit d'un mur de 1,20 mètre surmonté de grilles ou de lisses en bois.

5 - Installations diverses

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

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 9(cf. annexe).

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

7 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, les toitures végétalisées, …

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement automobile

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

1.1. Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont au moins une devra être couverte.

Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

1.2. Bureaux

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

1.3. Commerces

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

1.4. Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Activités

Pour les établissements autorisés en application de l'article UD 2 il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6. Établissements hospitaliers

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

1.7. Établissements scolaires

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

1.8. Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitation

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

2.2. Bureaux

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

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

Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*))
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places (*))
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de surface de plancher (ou 7 places (*))

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

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

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés et plantations existantes
   Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
   Tout arbre abattu et/ou détérioré doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

   Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UD 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
   Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
   En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

   La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

4.1. Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.
   Cette valeur sera ramenée à 15% pour les activités économiques.

4.2. Dans les opérations d'ensemble, doivent être réalisés des espaces d'accompagnement constituant espaces à vivre et îlots de fraîcheur.
   Ces espaces de pleine terre seront à hauteur de:
   - 20 m² par lot ou logement et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 4 à 7 lots ou logements.
   - 30 m² par lot ou logement et regroupés en espaces de 150 m² minimum d'un seul tenant pour les opérations de 8 à 10 lots ou logements.
   - 30 m² par lot ou logement et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m² minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots ou logements, et plus.

4.3. Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 50 m² par lot ou logement. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m², il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

4.4. Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R151-21 du code de l'urbanisme), le pourcentage s'applique par lot, pour des projets de 3 logements maximum.

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, la surface, l'organisation et la plantation des espaces libres pourront être adaptées à leur fonction.

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

Non réglementé.

ZONE UE

Superficie : 13,46 hectares

Caractère de la zone

Cette zone comprend des territoires situés à l'extrémité Est de la commune, desservis par la R.D. 24 et la route de Portet.

Il s'agit d'un secteur urbanisé à caractère économique, créé à partir des années 1990 et spécialisé dans l'accueil d'activités, de type industriel, artisanat, commercial ou de services.

Les dispositions réglementaires établies visent à maintenir et à renforcer leur caractère spécifique économique. L'habitat n'est pas autorisé, excepté celui lié à la fonction ou au gardiennage.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

2 - L'ouverture de carrières.

3 - Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L.111-25 du code de l'urbanisme.

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

5 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

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

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

1.3. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteur.

1.4. Les lots accessibles par une autre voie que la R.D. 24 devront être obligatoirement desservis par cette autre voie.

1.5. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

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

2.1. **Dispositions générales**

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

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

. largeur minimale de la plate-forme : 10 mètres,
. largeur minimale de la chaussée : 7 mètres.

2.2. **Les voies en impasse** :

Leur longueur ne peut excéder 80 mètres y compris le dispositif de retournement qui doit permettre aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage au moins égal à 14,50 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour renforcer les liaisons inter quartiers.
La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales
Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

2 - Alimentation en eau

2.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eau industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2.2. Les autres constructions (logements, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public d'eau potable.

3 - Assainissement

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

3.1 Eaux usées

. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. De plus une autorisation de rejet des eaux industrielles et artisanales doit être établi entre les industriels et le gestionnaire du réseau.

. Toutefois en l'absence de réseau collectif d'assainissement desservant l'unité foncière (dans le cas de construction ne pouvant attendre l'arrivée du réseau) et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conforme aux types décrits dans la carte d'aptitude sols en annexe au P.L.U.
Pour les établissements rejetant quotidiennement des volumes d'eau usées importants (supérieur à l'habitat), une étude particulière sera exigée.

. Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

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

3.2. Effluents industriels

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

3.3. 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservie par le caniveau.

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

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

4 - Réseaux électriques, téléphoniques et 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, 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.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

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

- par rapport à l'axe de la R.D. 24 :
  . 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
  . 20 mètres pour les autres types de construction,
- par rapport à la limite d'emprise des voies : 6 mètres.

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

2.1. Dans les opérations d'ensemble ; uniquement sur les voies internes nouvelles ; toute construction doit être implantée à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux voies et aux emprises publique.

2.2. Par rapport aux espaces verts, aux pistes cyclables, chemins ou placettes piétonniers ou encore aux stationnements dissociés d'une voie publique, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.

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

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

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées :

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

2.2. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

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

Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition : le niveau de base**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder
- 6 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation, mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond
- 12 mètres pour les autres bâtiments, mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

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

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu, dans ce cas il sera soigneusement coffré.

2.3. Pour l'habitat et ses annexes, les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

2.4. Pour les autres constructions, d'autres matériaux en façade sont autorisés.

2.5. Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

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

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

2.8. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

Tous les types de toitures sont admis.
Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

4 - Clôtures

- Les clôtures si elles existent doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant une haie vive de 1,60 mètre de hauteur maximum. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et carrefours.

5 - Installations diverses

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

5.2. L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Il sera prévu une antenne collective sur les bâtiments afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

7 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, les toitures végétalisées, …

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

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

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

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

1 - Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante à l'habitation.

Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

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

4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant d'au moins 100 m² de surface de plancher et une place de stationnement par chambre dans le cas d'hôtel.

5 - Activités

Pour les établissement industriels et artisanaux, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 - Autres constructions ou établissements

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Espaces boisés et plantations existantes
   Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
   Tout arbre abattu et/ou détérioré doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles
   Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UE 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

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

4. Espaces libres et espaces verts à créer

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

. Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devraient être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

. En UE, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, l'organisation et la plantation des espaces libres devront être adaptées à leur fonction.

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

zone 1AU

zone 2AU

zone 3AU

zone 4AU

zone AUE

zone AU_0

Zones à urbaniser (AU)

ZONE 1AU

Superficie : 14,39 hectares environ

Caractère de la zone

La zone 1AU recouvre une surface d'environ 14.39 hectares au lieu-dit « Las Fonsès-Bois Vieux ».

Elle correspond au périmètre de la ZAC dite Las Fonsès - Bois Vieux d'une surface de 12,85 hectares, associé à un foncier de 0,4 hectare composé des linéaires du ruisseau de la Saudrune et de la RD 68.

Cette zone, est destinée à :

- *L'accueil d'habitat diversifié, proposant différentes typologies : de la maison individuelle au collectif, avec accession à la propriété et locatif ;*
- *L'accueil, sur le périmètre de la ZAC est de 30 % minimum de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état ;*
- *L'accueil, sur la zone 1 AUa de 40 % minimum de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état et de 10% minimum de logement bénéficiant d'un agrément de l'État pour l'accession sociale à la propriété;*
- *L'accueil d'équipements et d'activités économiques.*

Une Orientation d'Aménagement permet de décliner le projet d'aménagement.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

. de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat

. d'accompagner l'orientation d'aménagement

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités d'entrepôt et agricoles.

2 - Les commerces dont la surface de vente dépasse 300 m².

3 - Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L.111-25 du code de l'urbanisme.

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

5 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

6 - L'ouverture de carrières.

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

1 - Les occupations et utilisations du sol, sont autorisées à condition :
- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur Las Fonsès;
- et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, c'est-à-dire que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.

3 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et risques.

4 - En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou de plus de trois lots incluant des logements devra :
. affecter au minimum 35% de la surface de plancher du programme de logements et du nombre de logements, à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.
. proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS).

Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

5. Sont autorisées les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec l'habitat avoisinant.

6 - Les constructions et occupations du sol autorisées, doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres du haut de la berge de la Saudrune.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.
. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
. Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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

3.2 – Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

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

ARTICLE 1AU 5 - SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à :

- 15 mètres minimum de l'axe de la R.D. 68.
- Autres voies : soit à l'alignement soit avec un retrait de 1 mètre minimum

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.2. D'autres implantations sont possibles :

- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 1 mètre du domaine public.
- Les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis :
    - avec une saillie maximale de 1,50 mètre sur la place identifiée dans l'orientation d'aménagement
    - dans la bande de retrait de 0 à 1 mètre définie ci-dessus.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Toute construction doit être implantée soit en limites séparatives de l'unité foncière soit à 1 mètre minimum.

2 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 1 mètre de cette limite.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

4 - Toute construction doit être implantée à 3 mètres minimum de la limite de la zone 1AU avec l'espace boisé à privilégier identifié par l'orientation d'aménagement.

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

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder
15 mètres dans la zone 1AU et
13.5 mètres dans le secteur 1AUa
et devra respecter le principe de gradation des hauteurs indiqué dans l'orientation d'aménagement du secteur Las Fonsès-Bois Vieux.

Dans le cas où du stationnement enterré, semi-enterré ou en rez de chaussée sous bâtiment serait réalisé, le nombre total de niveaux ne comprend pas le volume consacré au parking.

Des dépassements de hauteur jusqu'à 1,50 mètre peuvent être admis :

- pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tel que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareil de climatisation à la condition d'être intégrés dans un volume fermé et de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment

- pour des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment

- pour des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment

- pour des éléments de construction constitutifs de gardes corps de balcons ou terrasses accessibles,

- dans le cas où l'acrotère contribue à la dissimulation des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable

Il n'est pas fixé de hauteur spécifiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ; une bonne adaptation au sol et une perméabilité maximale; la préservation de l'environnement, du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des paysages avoisinants.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Tous les types de toitures sont admis. Dans le cas de toitures en tuiles canal, elles seront en terre cuite et à grandes ondes, avec une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées.

Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…) sont admis à condition d'être intégrés dans un volume fermé et d'être traités avec un soin particulier.

Les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative
Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre.

4.2. En limite d'emprise publique
La hauteur maximale de la clôture est de 1,60 mètre.

5 - Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

7 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

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

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Le nombre de places de stationnement exigées ainsi que le nombre de place couvertes est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'Habitations
Pour les opérations d'un logement et/ou de moins de 300 mètres carrés de surface de plancher, il est exigé un minimum d'une place par 75 mètres carrés de surface de plancher sans que le nombre de place par logement ne puisse être inférieur à 2 places. 50 % des places de stationnement devront être couvertes.

Pour les opérations d'au moins deux logements et/ou de plus de 300 m² de surface de plancher, il est exigé un minimum d'une place par 75 mètres carrés de surface de plancher sans que le nombre de place par logement ne puisse être inférieur à 1,7 places. 50 % des places de stationnement devront être sous bâtiment, en sous-sol ou demi-sous-sol ou en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

2 - Pour les constructions à usage de Bureaux :
Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Pour les constructions à usage de Commerces:
Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

4 - Pour les constructions à usage hôtelier et de restauration:
Il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre.

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

6 - Activités industrielles et artisanales :
Pour les établissements industriels et artisanaux, il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par poste de travail.

7 - Stationnement des deux roues :

7.1. Habitation
Pour les constructions de plus de 300 m² de Surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. **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.

2. **Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**
   Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement ou leurs abords immédiats.En complément, il conviendra de rechercher

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

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

3. Espaces libres et verts à créer
Les aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE 2AU

Superficie : 1,3 hectare environ

Caractère de la zone

La zone 2AU recouvre une surface d'environ 1,3 hectare au lieu-dit « Densus-Le Petit Sendé ».

Ce foncier est issu de la zone AUo Densus relative à l'aménagement du boulevard urbain du canal de Saint-Martory. Cette nouvelle zone 2AU, constitue le point de départ pour de cet aménagement autour du futur boulevard.

Cette zone, est destinée à :

- *L'accueil d'habitat diversifié, proposant différentes typologies : de la maison individuelle au collectif, avec accession à la propriété et locatif ;*
- *L'accueil, sur l'ensemble de la zone de 40 % minimum de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état et de 10% minimum de logement bénéficiant d'un agrément de l'État pour l'accession sociale à la propriété;*

Une Orientation d'Aménagement permet de décliner le projet d'aménagement.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

. de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat

. d'accompagner l'orientation d'aménagement

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités d'entrepôt et agricoles.

2 - Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L.111-25 du code de l'urbanisme.

3 - Les installations et travaux divers de type :

. les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,

. les garages collectifs de caravanes,

. les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

4 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

5 - L'ouverture de carrières.

6 - Les constructions à usage industriel ou artisanal

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

Les occupations et utilisations du sol, sont autorisées à condition :

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur Densus;
- et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou de plus de trois lots incluant des logements devra :

. affecter au minimum 35% de la surface de plancher du programme de logements et du nombre de logements, à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.

. proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS).

Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 3 mètres au moins. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).

1.3. 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.

1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

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

2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'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 structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptible d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

. Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.

- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,…).

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, …
  . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent faire demi-tour.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- <u>Acceptées</u>, 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.

- <u>Exigées</u>, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
. Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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

3.2 – Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

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

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à :

- 6 mètres minimum de l'impasse Densus, emprise existante à la date d'approbation du présent règlement
- Autres voies : soit à l'alignement soit avec un retrait de 1 mètre minimum

1.2. D'autres implantations sont possibles :

Les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis dans la bande de retrait de 0 à 1 mètre définie ci-dessus.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Toute construction doit être implantée à 3 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.

2 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :
Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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

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

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :
La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres et devra respecter le principe de gradation des hauteurs indiqué dans l'orientation d'aménagement du secteur Densus.

Des dépassements de hauteur jusqu'à 1,50 mètre peuvent être admis :

- pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tel que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareil de climatisation à la condition d'être intégrés dans un volume fermé et de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments de construction constitutifs de gardes corps de balcons ou terrasses accessibles,
- dans le cas où l'acrotère contribue à la dissimulation des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable
- pour la créationd'un demi sous-sol, lorsque la nature du sol ne permet pas la création d'un sous-sol complet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ; une bonne adaptation au sol et une perméabilité maximale; la préservation de l'environnement, du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des paysages avoisinants.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Tous les types de toitures sont admis
Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…) sont admis à condition d'être intégrés dans un volume fermé et d'être traités avec un soin particulier.

Les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

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

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

3.4. Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte respectant l'homogénéité de l'ensemble.

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

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

3.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre.

4.2. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 1,60 mètre.

5 - Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

7 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

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

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Le nombre de places de stationnement exigées ainsi que le nombre de place couvertes est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'Habitations
Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par 75 mètres carrés de surface plancher sans que le nombre de place par logement ne puisse être inférieur à 2 places.
Un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.
50 % des places de stationnement devront être sous bâtiment, en sous-sol ou demi-sous-sol ou en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

2 - Pour les constructions à usage de Bureaux :
Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Pour les constructions à usage de Commerces:
Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface plancher affectée à la vente.

4 - Pour les constructions à usage hôtelier et de restauration:
Sans objet

5 - Services publics et d'intérêt Collectifs :
Sans objet

6 - Activités industrielles et artisanales :
Sans objet

7 - Stationnement des deux roues :

7.1. Habitation
Pour les constructions de plus de 300 m² de Surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

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

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - 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.

2 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement ou leurs abords immédiats. En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

3 - Espaces libres et verts à créer

Les aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement. La superficie des espaces libres et/ou verts ne doit pas être inférieure à 20%.

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, l'organisation et la plantation des espaces libres devront être adaptées à leur fonction.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

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

ZONE 3AU

Superficie : 1,27 hectares environ

Caractère de la zone

La zone 3AU recouvre une surface d'environ 1,3 hectare au lieu-dit « Parpan ».

Cette zone, est destinée à :
- *L'accueil d'habitat diversifié, proposant différentes typologies : de la maison individuelle au collectif, avec accession à la propriété et locatif ;*
- *L'accueil, sur l'ensemble de la zone de 40 % minimum de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état et de 10% minimum de logement bénéficiant d'un agrément de l'État pour l'accession sociale à la propriété;*

Une Orientation d'Aménagement permet de décliner le projet d'aménagement.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

. de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat

. d'accompagner l'orientation d'aménagement

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités d'entrepôt et agricoles.

2 - Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L.111-25 du code de l'urbanisme.

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

4 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

5 - L'ouverture de carrières.

6 - Les constructions à usage industriel ou artisanal

ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les occupations et utilisations du sol, sont autorisées à condition :
- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur Parpan ;
- et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la berge du Roussimort

3 - En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou de plus de trois lots incluant des logements devra :
. affecter au minimum 35% de la surface de plancher du programme de logements et du nombre de logements, à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.
. proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS).

Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

ARTICLE 3AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 3 mètres au moins. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).

1.3. 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.

1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

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

2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'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 structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptible d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

. Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.

- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,…).

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, …
  . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent faire demi-tour.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.

- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE 3AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

- Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
- En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
- Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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

3.2 – Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

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

ARTICLE 3AU 5 - SUPERIFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée, soit à l'alignement, soit avec un retrait de 1 mètre minimum

1.2. D'autres implantations sont possibles :

- Les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis dans la bande de retrait de 0 à 1 mètre définie ci-dessus.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

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

. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 1 mètre de cette limite.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres et devra respecter le principe de gradation des hauteurs indiqué dans l'orientation d'aménagement du secteur Parpan.

Des dépassements de hauteur jusqu'à 1,50 mètre peuvent être admis :

- pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tel que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareil de climatisation à la condition d'être intégrés dans un volume fermé et de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment

- pour des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments de construction constitutifs de gardes corps de balcons ou terrasses accessibles,
- dans le cas où l'acrotère contribue à la dissimulation des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable
- pour la créationd'un demi sous-sol, lorsque la nature du sol ne permet pas la création d'un sous-sol complet

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ; une bonne adaptation au sol et une perméabilité maximale; la préservation de l'environnement, du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des paysages avoisinants.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Tous les types de toitures sont admis

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

Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…) sont admis à condition d'être intégrés dans un volume fermé et d'être traités avec un soin particulier.

Les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

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

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

3.4. Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte respectant l'homogénéité de l'ensemble.

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

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

3.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative
Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre.

4.2. En limite d'emprise publique
La hauteur maximale de la clôture est de 1,60 mètre.

5 - Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

7 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

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

ARTICLE 3AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Le nombre de places de stationnement exigées ainsi que le nombre de place couvertes est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

1 - Pour les constructions à usage d'Habitations
Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par 75 mètres carrés de surface plancher sans que le nombre de place par logement ne puisse être inférieur à 2 places.
Un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.
50 % des places de stationnement devront être sous bâtiment, en sous-sol ou demi-sous-sol ou en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

2 - Pour les constructions à usage de Bureaux :
Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Pour les constructions à usage de Commerces:
Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface plancher affectée à la vente.

4 - Pour les constructions à usage hôtelier et de restauration:
Sans objet

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

6 - Activités industrielles et artisanales :
Sans objet

7 - Stationnement des deux roues :

7.1. Habitation
Pour les constructions de plus de 300 m² de Surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

7.2. Bureaux
Un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher

ARTICLE 3AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - 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.

2 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement ou leurs abords immédiats. En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

3 - Espaces libres et verts à créer

Les aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement. La superficie des espaces libres et/ou verts ne doit pas être inférieure à 20%.

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, l'organisation et la plantation des espaces libres devront être adaptées à leur fonction.

ARTICLE 3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE 4AU

Superficie : 0,68 hectares

Caractère de la zone

Elle correspond à un foncier d'étendue relativement limitée.

- ***Lieu-dit « Payreau », de surface de 0,68 hectare.*** *Elle est située en bordure de coulée verte et viendra achever l'urbanisation. Ce secteur* ***4AU*** *pourra accueillir de l'habitat individuel aéré.*

Les dispositions réglementaires de la zone 4AU ont pour objectifs :

- *le renforcement de la mixité urbaine avec l'accueil d'habitat diversifié, de type maisons de ville, habitat groupé ou petits collectifs, en favorisant les programmes d'habitat locatif social à hauteur de 25 %,*
- *la cohérence d'aménagement, en favorisant une urbanisation globale sur toute la zone,*

ARTICLE 4AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les carrières.

2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L.111-25 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les installations et travaux divers de types :

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

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

5 - Les constructions à usage industriel, artisanal, entrepôts commerciaux et de stationnement de véhicules, non liées à une opération autorisée.

6 - Toute construction ou installation, à l'exception de celles autorisées à l'article AU 2 (alinéas 1 et 2).

ARTICLE 4AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage principal d'habitation, à condition que l'opération concerne la totalité de la zone.

2 Le secteur PAYREAU devra respecter les orientations d'aménagement (document n°3 du dossier de PLU) et l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée au renforcement de réseaux

3. En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 m² de surface de plancher ou de plus de trois lots incluant des logements devra :
. affecter au minimum 35% de la surface de plancher du programme de logements et du nombre de logements, à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.
. proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS).

Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

ARTICLE 4AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 3 mètres au moins. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2 ci-dessous).

1.3. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

1.4 la desserte devra être compatible aux orientations d'aménagement.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

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

2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'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 structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.

- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,…).

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, …
  . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent faire demi-tour.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- <u>Acceptées</u>, 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.

- <u>Exigées</u>, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE 4AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

2 - Eau potable

Toute construction ou installation 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. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, 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 lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

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

3.3. 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 de la Communauté d'Agglomération 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 et que ce dernier ne puisse pas être desservie par le caniveau.

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

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

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, 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 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE 4AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT.

ARTICLE 4AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies.

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

2.1. Dans les opérations d'ensemble ; uniquement sur les voies internes nouvelles ; toute construction doit être implantée à une distance minimale de 1 mètres par rapport aux voies et aux emprises publique.

2.2. Par rapport aux espaces verts, aux pistes cyclables, chemins ou placettes piétonniers ou encore aux stationnements dissociés d'une voie publique, les constructions doivent être implantées soit à 3 mètres minimum des limites des emprises soit à l'alignement à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,20 mètres, mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond. La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 8 mètres, excepté pour les constructions à usage d'activités, pour lesquelles cette longueur pourra atteindre 12 mètres.
La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie, est admise uniquement pour le mur pignon ou le mur de façade sous sablière.

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

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

2.5. Lorsqu'une parcelle est bordée par 2 ou 3 voies, la construction d'une annexe à l'habitat sera autorisée en limite ou à 1 mètre maximum de celle-ci s'il existe une haie, et à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 1,80 mètres mesurée sur la sablière sans que la longueur totale de la construction n'excède 5 mètres sur limite.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

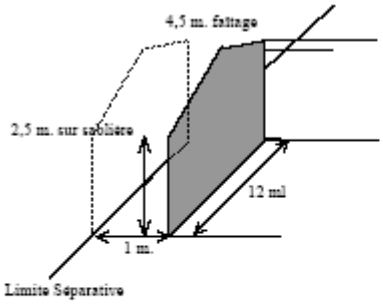
ARTICLE 4AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

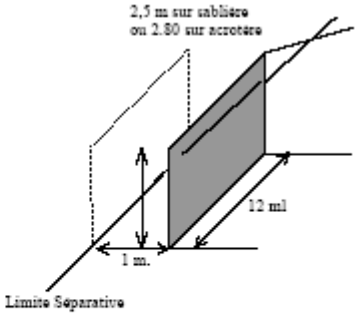
2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :

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

2.2. En limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci, sous réserve du respect des conditions suivantes :
- dans le cas d'un mur pignon que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4,50 mètres au faîtage, dans le cas d'un mur de façade que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2,80 mètres sur acrotère
- La longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative, n'excèdera pas 12 mètres par limite séparative (non compris les constructions autorisées en application du paragraphe précédent).



Pignon



Façade sous sablière ou acrotère

2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

3 - **Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.**

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 4AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne doit pas excéder 0,30 de la superficie totale de l'unité foncière.
Les piscines non couvertes ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE 4AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - **Définition : le niveau de base**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

ARTICLE 4AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et leurs matériaux elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Conditions générales

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

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

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

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

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

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

2.4. Les enduits doivent être :

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

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

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

2.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

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

3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.

3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

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

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

4 - Clôtures

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :
. par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.
. par des grilles ou grillage.
. par un muret surmonté d'un grillage

4.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques**, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées:
. soit par un mur plein enduit sur les deux faces,
. soit par des grilles ou grillage,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...). »

Toutefois pour les emprises publiques telles qu'espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières et stationnements dissociés d'une voie publique, la hauteur pourra être de 1.80 m.

5 - Installations diverses

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

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

7 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, les toitures végétalisées, …

ARTICLE 4AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface hors œuvre nette,
- les changements d'affectation des constructions.

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

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

1 - Stationnement automobile

1.1. Habitations

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont au moins une devra être couverte.
Un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la règle relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

1.2. Bureaux

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

1.3. Commerces

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

1.4. Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Activités

Pour les constructions autorisées en application de l'article AU 2, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6. Établissements hospitaliers

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

1.7. Établissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une place de stationnement par classe.

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

2 - <u>Stationnement des bicyclettes</u>

2.1. Habitation en collectif

Pour les constructions de plus de 300 m² de SHON, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2 % de la SHON, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

2.2. Bureaux

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

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

Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*))
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places (*))
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de S.H.O.N. (ou 7 places (*))

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

ARTICLE 4AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés et plantations existantes

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

2 - Espaces libres et plantations

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

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

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article 4AU 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

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

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation de un hectare et plus, il doit être créé un espace vert libre d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace ne peut être inférieur à 1 000 m², il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, l'organisation et la plantation des espaces libres devront être adaptées à leur fonction.

ARTICLE 4AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé

ZONE AUE

Superficie : 20.30 hectares

Caractère de la zone

Cette zone AUE située, de part et d'autre de la R.D. 24, aux lieux-dits, Pradié et Champ de Villeneuve, recouvre le territoire de projet qui correspondait, initialement à la zone AUEo ***(10.7ha)*** *destiné à l'aménagement d'un parc d'activités tourné vers l'environnement. Des emprises limitrophes (initialement en zone N) sont venues compléter cette zone, dont l'affectation est désormais destinée à l'accueil d'activités économiques diverses dans un territoire sur lequel des activités industrielles sont implantées, dont une installation classée.*
11 mètres seront conservés en zone N le long des ruisseaux (à compter de l'axe) du Roussimort et de la Saudrune afin de préserver ces espaces.

Les dispositions réglementaires établies visent à maintenir et à renforcer les activités existantes et à accueillir de nouveaux acteurs économiques en complémentarité des activités déjà existantes. L'accent sera mis sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le site.
Ce secteur sera aménagé selon les principes affichés dans l'Orientation d'Aménagement du secteur « Pradié-Champ de Villeneuve » jointe au présent PLU.

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Toutes constructions à usage d'habitat,

2 - L'ouverture de carrières.

3 - Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L.111-25 du code de l'urbanisme.

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

5 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

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

1. Les nouvelles constructions, exceptées celles interdites au titre de l'article 1 AUE, ne sont autorisées qu'à condition :
- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur « Pradié-Champ de Villeneuve »,
- d'être intégrées à une opération d'ensemble concernant le secteur «Pradié » et le secteur « Champ de Villeneuve » dans lequel la construction sera réalisée.

2. Les extensions et mutations des constructions déjà existantes sont autorisées à condition d'être compatibles avec les principes de l'orientation d'aménagement du secteur « Pradié – Champ de Villeneuve »

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, c'est-à-dire que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.

4. Sont autorisées les constructions à usage d'artisanat et d'industrie à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec l'habitat avoisinant.

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

1.4. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RD 24.

1.5. Les accès devront respecter les prescriptions indiquées dans l'Orientation d'Aménagement du secteur « Pradié-Champ de Villeneuve »

1.6. Les accès en impasse, tous types confondus, qui ne sont pas conçus pour être ouverts à la circulation publique ou ultérieurement raccordés à des voies ouvertes au public existantes ou projetées, ne peuvent excéder 80 mètres de longueur totale, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement.
Cette disposition ne s'applique pas aux opérations n'entraînant pas la création de :
. plus de 2 lots destinés à recevoir une construction nouvelle ou des travaux sur un bâtiment existant entraînant la création d'une activité
. plus de 400 m² de surface de plancher.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

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

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

- En cas d'impasse :
Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
-La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

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

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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

Voies en impasse :
Dans les opérations d'aménagement (lotissements, permis d'aménager et permis de construire), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour renforcer les liaisons inter quartiers, et favoriser les circulations douces dans les zones d'activités.
La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie, en revanche elle devra être d'1.50 m minimum sans obstacle pour respecter les normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

2 - Alimentation en eau

2.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2.2. Les autres constructions doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public d'eau potable.

3 - Assainissement

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

3.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'assainissement individuel est interdit. L'évacuation des eaux industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. De plus une autorisation de rejet des eaux industrielles et artisanales doit être établie entre les industriels et le gestionnaire du réseau.

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

- 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 de la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole.

- 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.

3.2. Effluents industriels

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

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

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

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

4 - Réseaux électriques, téléphoniques et 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 d'aménager et permis de construire) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de 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 - Collecte des déchets urbains

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

5.2. Collecte par les services publics :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains.

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

1 - Toute construction doit être implantée,

- de part et d'autres de l'axe de la RD 24 à une distance de 20 mètres
- par rapport à la limite d'emprise des autres voies : à l'alignement conformément à l'orientation d'aménagement ou en retrait de 3 mètres minimum.

L'implantation des constructions doit être compatible avec les principes annoncés dans l'orientation d'aménagement du secteur « Pradié / Champ de Villeneuve »

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

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

1 - Toute construction doit être implantée :
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives de l'unité foncière
- soit en limite séparative, sur une seule limite séparative conformément aux principes de l'orientation d'aménagement du secteur « Pradié Champ de Villeneuve ».

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées :

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

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Cette valeur sera portée à 60% pour le macro lot du secteur « Champ de Villeneuve », identifié dans le volet organisation fonctionnelle de l'orientation d'aménagement (lot central).
Ne sont pas pris en compte dans l'application des pourcentages indiqués 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.
Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions :

- La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder une hauteur maximale de 12 m mesurée sur sablière ou à l'acrotère
- Le long de la RD 24 : une hauteur minimale obligatoire de 6m mesurée sur sablière ou à l'acrotère

Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée,
- pour l'extension des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de la hauteur du bâtiment existant
- pour la limitation des nuisances des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une hauteur de 16 mètres.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :
- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les éléments architecturaux qui feraient référence à une habitation sont interdits (balustre, colonne, lucarne…)

2.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu, dans ce cas il sera soigneusement coffré. L'usage de matériaux qualitatifs est préconisé : bois, briques, parpaings teintés dans la masse, enduits, aluminium, verre.

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

3 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions. Les toitures traditionnelles, les toitures terrasses ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.

4 - Clôtures

Les clôtures si elles existent, auront une hauteur maximale de 2,20 mètres et seront constituées de préférence de couleur sombre doublées obligatoirement d'une haie vive, pour les clôtures sur voies. Les clôtures seront implantées en limite séparative sauf en bordure des voies publiques, où elles doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et carrefours. Les matériaux qualitatifs seront recherchés (fer forgé, bois, métal,…)

5 - Installations diverses

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

5.2. L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Il sera prévu une antenne collective sur les bâtiments afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.
L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.
Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

6.1. Sur l'ensemble de la zone d'activités :

Il est obligatoire d'implanter la signalétique en façade et non en déport du bâtiment. La signalisation positionnée sur clôture, sur supports muraux ou en limite séparative est interdite.

6.2. Le long de la RD 24 :

Les enseignes seront autorisées sur les façades des bâtiments et non en déport, tous les bandeaux seront horizontaux ou verticaux.
- La surface consacrée à la signalisation horizontale représentera 1/3 maximum de la longueur totale, et 10% maximum de la hauteur du bâtiment, elle sera toujours dans le coin extrême.
- La surface consacrée à la signalisation verticale représentera 2/3 maximum de la hauteur et 5% maximum de la longueur du bâtiment, elle sera toujours le long de l'arrête.

Pour les bâtiments le long de la RD24, les enseignes seront autorisées à l'avant et à l'arrière, sur deux façades, permettant ainsi une visibilité maximale.
Une marge de 1 mètre sous la toiture traditionnelle sera autorisée pour assurer l'intégrale visibilité de l'enseigne.

7 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, les toitures végétalisées, …

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES DEUX ROUES

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

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

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

3 - Équipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement pour 70m² de surface de plancher dans le cas d'hôtel.

4 - Activités
Pour les établissements industriels et artisanaux, il est exigé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par poste de travail.

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

6 - Le stationnement des deux roues
Pour les bureaux, commerces et activités ; Il est exigé une surface minimale de 2 m² ou 2 places par 100 m² de surface de plancher.
Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs proches besoins.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Les aménagements paysagers, les plantations et espaces verts à créer devront respecter l'orientation d'aménagement du secteur « Pradié-Champ de Villeneuve ».

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article AUE 3. La bande de recul le long de la RD 24 doit être paysagée et obligatoirement plantée, en aucun cas elle pourra accueillir du stockage ou du stationnement.

3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de même essence pour quatre emplacements de voiture.

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

Des traitements en durs tels qu'ombrières, auvents, ou parkings couverts peuvent être proposés pour créer des parkings ombragés. Les parkings perméables sont recommandés.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

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

. Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devraient être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain.

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, l'organisation et la plantation des espaces libres devront être adaptées à leur fonction.

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

Non réglementé.

ZONE AUo

Superficie : 15.61 hectares environ

Caractère de la zone

Elle recouvre le territoire au lieu-dit « Densus »

Cette zone correspond à un territoire non équipé, situé en frange de l'urbanisation de la commune, au lieu-dit « Densus » sur le plateau.

Ce territoire est libre de toute construction à l'exception d'une parcelle bâtie existante à usage d'habitation et d'installations de types serres agricoles.

Il constitue une réserve foncière destinée à une urbanisation future à long terme articulée à la réalisation du boulevard urbain de Saint-Martory, (faisant l'objet d'une réservation sur le terrain).

Le projet d'aménagement de la zone devra intégrer une coulée verte le long du futur boulevard de Saint-Martory, un bassin d'orages paysagé, nécessaire à l'ensemble du bassin versant (Frouzins et Villeneuve-Tolosane)et la réalisation d'un espace de détente et de loisirs.

Conformément aux orientations du S.D.A.T. et du P.D.U., ce territoire pourra accueillir une urbanisation mixte d'habitat et/ou d'activités dans le cadre d'un projet d'ensemble. En matière d'habitat, il sera privilégié une certaine densité (habitat collectif et groupé) au voisinage de la future ligne de transport en commun en site propre, prévue sur le boulevard Saint-Martory.

ARTICLE AU_0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celle autorisée à l'article 2.

ARTICLE AU_0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Secteur Densus :
Les constructions relevant de l'activité agricole, existante sur la zone à la date d'approbation du présent règlement. Ceci n'inclut pas l'habitat.

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

ARTICLE AU_0 3 - ACCES ET VOIRIE

NEANT

ARTICLE AU_0 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

NEANT

ARTICLE AU_0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AU_0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6 mètres de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE AU_0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AU_0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT.

ARTICLE AU_0 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE $AU_0$10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres
2 - Le dépassement de hauteur est possible pour des ouvrages techniques spécifiques liés aux activités agricoles.

ARTICLE $AU_0$11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments d'exploitation ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, les toitures végétalisées, …

ARTICLE $AU_0$12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT.

ARTICLE AU_0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

NEANT.

ARTICLE AU_0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

zone A

zone N

ZONE A

Superficie : 11,90 hectares

Caractère de la zone

Cette zone recouvre un territoire naturel, situé en frange de la commune à l'Ouest, au lieu-dit « Densus ».

Elle correspond à des terres agricoles en exploitation, en limite avec les zones agricoles de Plaisance-du-Touch. Il s'agit là d'un ensemble intercommunal homogène intéressant du point de vue paysager.

La zone n'est pas desservie par les réseaux publics, à l'exception du réseau d'eau potable.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- *de préserver l'activité agricole comme un atout économique et environnemental pour la commune,*

- *de protéger les éléments paysagers du site (plantations existantes, sentiers).*

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol, autres que celles relevant de l'activité agricole.

L'habitat relevant de l'activité agricole est interdit.

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

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

NEANT

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

NEANT

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

15 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

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

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

NEANT.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres

2 - Le dépassement de hauteur est possible pour des ouvrages techniques spécifiques liés aux activités agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, les toitures végétalisées, …

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT.

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

NEANT.

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

Non réglementé.

ZONE N

Superficie : 60.88 hectares

Caractère de la zone

La zone N comprend des espaces d'un intérêt majeur qu'il convient de préserver en raison de la qualité du site, du paysage, des boisements, des plans et des cours d'eaux existants.
Ils recouvrent les espaces naturels à protéger ainsi que les liaisons vertes et bleus portées au SCoT.

Elle comprend deux secteurs :

- ***Le secteur N** (54.11 hectares) correspond d'une part à la zone verte de protection de la margelle de terrasse de Garonne, articulée à la zone verte de Cugnaux, au Nord et la zone verte de protection des gravières au Sud, en limite communale avec Roques sur Garonne.*
  D'autre part sur le territoire de la terrasse au lieu-dit « La Belle Enseigne » la zone N correspond à un espace de nature (7 ha) le long du fossé du Larrramet, sur lequel sera aménagé un bassin de rétention(ER n° 81) partagé avec la commune de Cugnaux et une liaison piétonne (ER n° 34) inter communale CUGNAUX-VIILENEUVE-FROUZINS
  Sur la zone N du « Champ de Villeneuve », un espace vert à protéger (5.5 ha)au titre de l'article L.151-23 est identifié.

- ***Le sous-secteur NL** (6,77 hectares) correspond au territoire de loisirs et de sports de la commune sur la plaine à proximité du collège et de l'espace de nature du Bois Vieux. Il accueille actuellement des équipements publics tels que : stade, maison des jeunes , locaux pour les clubs sportifs, tennis ouvert et couvert, piste de skate, aires de jeux libres de sports.*

Les dispositions du règlement ont pour objectifs :

- *la protection des espaces naturels à protéger avec une cohérence intercommunale,*
- *la protection des éléments du paysage (végétation, sentiers, plans d'eau, cours d'eau du Roussimort et Saudrune),*
- *la valorisation du pôle de nature et détente aux lieux dits « Bourrouil et Bois Vieux ».*
  La création d'un pôle de nature et détente au lieu-dit « La Belle Enseigne » sur le territoire de la terrasse.
- *Pour le secteur NL, une constructibilité limitée est accordée pour l'extension des équipements existant ou la construction nouvelle de petit bâtiments annexes à ces équipements*

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception :

- **des terrains de jeux, de sports, ainsi que des aires de stationnement ouvertes au public**, à l'exclusion des installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting, etc.,
- **des bassins d'orage**,
- **des aires d'accueil des gens du voyage**, dans l'emplacement réservé à cet effet,
- **du cimetière**

et de celles autorisées à l'article N2.

Dans l'espace vert à protéger (EVP) au titre du L.151-23, repéré au règlement graphique par une trame spécifique, les bassins de rétention sont interdits.

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

1 - Dans le secteur NL l'extension mesurée des bâtiments existants sur la zone à la date d'approbation du présent règlement et la construction d'annexes fonctionnelles indispensables à la bonne utilisation de l'espace sportif y compris un logement de fonction pour gardiennage.

2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
- 4 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau ou de l'emplacement réservé s'il existe le long du cours d'eau concerné,
- 4 mètres de la limite d'emprise des fossés mères.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés, sous réserve d'une étude démontrant qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

NEANT

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

6 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

Toute construction doit être implantée une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions des constructions la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant ; la hauteur des constructions nouvelles sera limitée à 6 mètres sous sablière.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures sur alignement ne peuvent excéder 1,60 m de hauteur et doivent être constituées soit :

. par des haies vives, doublées ou non d'un grillage.

. par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (rambarde de bois, …), non bâti (pas de muret) doublés ou non par des haies vives ou des rideaux d'arbustes.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées d'un grillage, doublés ou non par des haies vives ou des rideaux d'arbustes.

Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, les toitures végétalisées, …

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

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

NEANT

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

Non réglementé.