Plan Local d'Urbanisme

Blagnac

Modification 6

approuvée par délibération du 06/04/2023

4 – Pièces Réglementaires

4a - Règlement écrit

VILLE DE BLAGNAC

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 AU CENTRE ANCIEN ET QUARTIERS D'HABITAT DE FORTE DENSITE....5

ZONE UA....5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS A DOMINANTE D'HABITAT DIVERSIFIE....24

ZONE UB....24

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL....38

ZONE UC....38

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF....50

ZONE UD....50

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES LIEES AU SITE AEROPORTUAIRE ET A L'INDUSTRIE AERONAUTIQUE....60

ZONE 1 UE....60

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES DE COMMERCE, SERVICES, INDUSTRIE, ARTISANAT....70

ZONE 2UE....70

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS MIXTES HABITAT / ACTIVITES EN VOIE DE MUTATION....81

ZONE UF....81

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE....93

ZONE 1 AU....93

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DESTINEES AUX ACTIVITES AERONAUTIQUES....107

ZONE 3 AU....107

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DESTINEES AU TRAITEMENT PAYSAGER EN BORDURE DE LA RD 902....115

ZONE 4 AU....115

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE....119

ZONE A....119

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES....127

ZONE N....127

ANNEXES....133

LEXIQUE....134

IDENTIFICATION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DES SECTEURS "A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR POUR DES MOTIFS D'ORDRE ESTHETIQUE, HISTORIQUE ET POUVANT FAIRE L'OBJET DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LEUR PROTECTION". 137

PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS AUTOUR DE LA PLACE DE LA REVOLUTION....139

DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE ANCIEN ET QUARTIERS D'HABITAT DE FORTE DENSITE

Zone UA

Dispositions générales

- **Adaptation mineure** : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- **Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone** : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- **Construction détruite par sinistre** : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par le PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) restent applicables.
- **Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 121 hectares et englobe les tissus urbains denses de la commune. Elle concerne le centre ancien et sa bordure immédiate, ainsi que les centres urbains des quartiers du Ritouret, Grand Noble.

Cette zone présente une grande diversité des fonctions d'habitat, un niveau très important de services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif et une structure commerciale dense et attractive.

Cette zone est découpée en 4 secteurs :

***Le secteur UAa** : correspond aux centres historiques de la commune, à forte valeur patrimoniale.*
Ils se localisent en deux points précis :
- le noyau du centre ancien (autour de l'église),
- le secteur du plan du port.
Il comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Garonne qui est repéré sur le plan de zonage.

***Le secteur UAb** : correspond à la bordure immédiate du centre ancien.*
Il s'agit du territoire d'extension du centre historique jusqu'à la route de Grenade, composé majoritairement de bâtiments d'aspect traditionnel, construits en ordre continu, il regroupe une part importante des commerces et des services du centre-ville.

***Le secteur UAc** : correspond aux quartiers d'habitat collectif (de type R+3/R+4) organisés le plus souvent autour de places ou le long des boulevards urbains.*
Il comprend les centres urbains et l'habitat dense des quartiers du Ritouret (notamment les opérations d'habitat social initiées dans les années 60/70) et de Grand Noble.
Il englobe en particulier le tronçon de la RD 2 compris entre le chemin des Sœurs et la RD1 pour lequel des dispositions spécifiques sont mises en place dans le cadre de l'accueil de la ligne E.

***Le secteur UAd :** correspond aux abords immédiats de la place Jean Louis Puig et de la place des Arts situées dans le centre ville ancien.*
Il s'agit du secteur d'extension et de renouvellement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif implantés sur ce site.

Le secteur UAe : correspond à la cité Bélisaire d'habitat collectif déjà constitué.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :
- de conforter la diversité des fonctions urbaines et des typologies d'habitat,
- de préserver, de mettre en valeur et de permettre l'évolution du bâti ancien du centre-ville,
- de limiter et de soumettre à conditions particulières les autorisations de constructions en secteur inondable.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension ou de réhabilitation de construction existante

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.

2 - Les carrières

3 - Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du code de l'urbanisme.

4 - Les installations et travaux divers de type piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

6 - Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

7 - Dans le secteur soumis au risque inondation toute construction ou utilisation du sol autres que celles autorisées par le de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

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

1 - Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2 - Les constructions à usage d'habitation au dessus de rez-de-chaussée affectés à des activités commerciales, artisanales ou de service ne sont admises que si elles disposent d'une entrée indépendante de celle affectée à ces activités.

3 - Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, les établissements de soins, de repos ou d'enseignement situés au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe 4a et 4e, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité.

Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

5 - Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne (circulaire interministérielle du 16 octobre 2001) et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

6 - Dans le secteur soumis au risque inondation les constructions ou utilisations du sol sont autorisées selon les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

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

1- Accès

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

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

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

1.4 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.5 - 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.

1.6 - Sauf sur le tracé du tramway (ligne E), les accès sur la RD 2 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

1.7 - Sur le tracé de la ligne E, afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic et le fonctionnement du tramway :

- tout nouvel accès, ou modification d'accès, lié à une opération nouvelle (habitat ou activité) entraînant un accroissement de la population, devra être recherché et privilégié sur des voies adjacentes à la RD 2.
- dans l'hypothèse d'une modification d'accès, ou de création d'un nouvel accès sur la RD 2 en cas d'impossibilité d'une desserte par une autre voie, celui-ci devra être réalisé en privilégiant un système d'ouverture automatique du portail, avec en tout état de cause un positionnement du portail à 4m50 minimum de la limite extérieure de la plate forme.

2- Voirie nouvelle

2.1 - Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 5,50m mètres au moins, pour les voies à doubles sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2 - La longueur des voies en impasse qui ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, ne peut excéder 80 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement, et devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.3 - D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1 et 2.2 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 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

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

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

1 - Principe

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

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

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 la Direction assainissement 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.

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 aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble.

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 au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles ne s'appliquent pas :
- Aux piscines non couvertes,
- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée,
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division,
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - Dans le secteur UAa et dans le secteur UAb uniquement le long des voies du centre ville repérées par un trait et des points sur le plan de zonage :

1.1 Excepté au droit de la place des Arts, toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies (chaussée + trottoirs) et emprises publiques.

Toutefois, des décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...) et pour assurer un bon ensoleillement des façades.

1.2 Au droit de la place des Arts, les implantations de constructions nouvelles doivent se faire à une distance de 4 mètres minimum à compter de la limite de l'emprise publique.

Cette disposition ne concerne pas les équipements publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés en retrait où à l'alignement de l'espace public.

2 - Dans le secteur UAb le long des voies du centre ville repérées par un trait seulement sur le plan de zonage :

2.1 - Dans le cas d'une opération de démolition reconstruction, toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies (chaussée + trottoirs) et emprises publiques.

2.2 - Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes à la construction principale (garage, abri….), les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 4 mètres minimum à compter de la limite de l'emprise publique.

3 - En UAb, dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur au sud, de Buches au nord, des Mines à l'ouest et Ferradou à l'est :

- l'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante

- rues de Buches, Ferradou, Lavoisier et du 19 Mars 1962, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement de l'emprise publique existante ou projetée.

- rue Pasteur, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement, excepté sur le tronçon de voie non concerné par un pointillé sur l'orientation d'aménagement où les constructions devront s'implanter avec un retrait de 4 mètres minimum

- rue de Buches, les façades du dernier étage des constructions comportant un 4ème niveau (R+3) doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou projeté.

- toute construction nouvelle doit s'implanter avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'emprise du parking public du 19 mars 1962.

- toute construction nouvelle doit s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 4 mètres minimum des autres voies et emprises publiques.

- dans le cas d'extensions ou de constructions annexes aux constructions principales existantes, tels que garages, abris de jardins, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 4 mètres minimum à compter de la limite d'emprise publique.

4 - En secteurs UAb, à l'exception des secteurs visés au 1, 2 et 3, et UAc, à l'exception des unités foncières ayant une façade sur la route de Grenade pour lesquelles il est fait application de l'alinéa 5:

Les implantations de constructions nouvelles doivent se faire à une distance de 4 mètres minimum, à compter de la limite d'emprise des voies existantes et futures.

5 - En secteur UAc, pour les unités foncières ayant une façade sur la route de Grenade

5.1 - Coté EST :

- Toute construction devra être implantée dans une bande de 2 à 4 mètres comptés par rapport à l'emprise publique existante ou future de la RD2 à l'exception des extensions, surélévations et constructions annexes qui pourront faire l'objet d'autres implantations définies ci après.

Des retraits ponctuels au-delà de la limite de 4 mètres sont autorisés pour rompre un linéaire trop important de façade.

- Chaque séquence de bâti implanté dans la bande de 2 à 4 mètres définie précédemment ne pourra dépasser 30 mètres. Les socles des parkings souterrains ou terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces 30 m.

- Toute extension et construction annexe inférieures à 150 m² de surface de plancher devront être implantées à 4 mètres minimum de l'emprise publique existante ou future de la RD2.

- Les surélévations pourront conserver l'alignement du bâtiment existant.

- Les saillies sur Domaine Public sont interdites à l'exception des débords de toit. Dans la marge de retrait de 2 mètres maximum, les balcons sont autorisés.

- Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des autres emprises publiques.

5.2 - Coté OUEST :

- toute construction devra être implantée à 4 mètres de l'emprise publique future de la RD 2.

A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

- Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des autres emprises publiques.

6- En UAc,

6.1 dans le secteur « Barradels » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique **entre le chemin d'Aussonne et la rue des Cyclamens**:

- l'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement « Les Saules» correspondante
- les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise publique
- côté chemin d'Aussonne, les façades du dernier étage des constructions comportant 4 étages doivent être implantées en retrait.

6.2 dans le secteur « Barradels » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique **entre l'allée des Pins et l'avenue de Cornebarrieu**:

- les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques existantes et futures.

6.3 dans le secteur « L'Ourmette » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique :

- les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de la limite d'emprise publique de la rue des Oliviers et en retrait ou à l'alignement des autres voies (publiques ou privées), en compatibilité avec les principes d'implantation de l'orientation d'aménagement « L'Ourmette » correspondante.

7 - En UAd et UAe, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit au minimum à un mètre.

8 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

9 - D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

9.1 - Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), les constructions pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles.

9.2 - Par rapport aux emprises publiques hors voirie. Dans ce cas, la construction projetée sera implantée soit à 3 mètres minimum, soit à l'alignement. Dans cette dernière hypothèse, la construction sera limitée à 3,20 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et à 10 mètres de longueur.

9.3 - Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles seront réalisées en conservant l'alignement existant.

9.4 - Pour les opérations de réhabilitation. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots.

1 - Dans le secteur UAa et dans le secteur UAb le long des voies du centre ville repérées sur le plan de zonage :

- par un trait et des points
- par un trait seulement et uniquement pour les opérations prévues à l'article UA6 - 2.1

1.1 - Limites de fond de parcelle

1.1.1 - La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.1.2 - Toutefois, dans cette bande de terrain, les dispositions prévues aux alinéas 6 et 7 du présent règlement restent applicables.

1.2 - Limites latérales

1.2.1- Dans une bande de 16 mètres comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre. Des différences de hauteur ou des décrochements peuvent être admis s'ils ne nuisent pas à la conservation ou à la mise en valeur des perspectives et paysages urbains.

1.2.2 - Au-delà de la bande de 16 mètres évoquée ci-dessus, les dispositions prévues aux alinéas 3, 6 et 7 du présent article restent applicables.

1.2.3 - Lorsque la largeur de l'unité foncière est supérieure à 20 mètres, il est admis que toute construction nouvelle peut être implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace non construit ait une largeur de façade sur rue au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - En UAb, dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur au sud, de Buches au nord, des Mines à l'ouest et Ferradou à l'est :

- l'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante

- dans une bande constructible de 16 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté des rues de Buches, Ferradou, Pasteur et du 19 Mars 1962, toute construction nouvelle doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre. Des différences de hauteur ou des décrochements peuvent être admis s'ils ne nuisent pas à la conservation ou à la mise en valeur des perspectives et paysages urbains. Peut également être admise une interruption du front bâti dès lors qu'elle est égale à 3 mètres minimum.

- Rue de Buches, au-delà de la bande constructible de 16 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté de la voie, toute construction éventuelle attenante au bâti implanté à l'alignement, dans une bande constructible complémentaire de 10 mètres de profondeur, doit être implantée sur une des limites latérales et à une distance des autres limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres jusqu'à 7 mètres de hauteur et à 6 mètres minimum pour toute construction d'une hauteur supérieure à 7 mètres.
  Dans le cas d'extensions, de constructions autorisées en cœur d'îlot conformément à l'orientation d'aménagement ou de constructions annexes aux constructions principales existantes, tels que garages, abris de jardins, au-delà de la bande constructible de 16 mètres, les constructions nouvelles seront implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres jusqu'à 7 mètres de hauteur et à 6 mètres minimum pour toute construction d'une hauteur supérieure à 7 mètres.

- Rues Ferradou, Pasteur et du 19 Mars 1962, au-delà de la bande constructible de 16 mètres comptés à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

- Sur toutes les autres voies, notamment la rue des Mines, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres jusqu'à 7 mètres de hauteur et à 6 mètres minimum pour toute construction d'une hauteur supérieure à 7 mètres.

3 - En secteurs UAb et UAc à l'exception des unités foncières ayant une façade sur la route de Grenade pour lesquelles il est fait application de l'alinéa 4

3.1 - En secteur UAb :

- Jusqu'à 7 mètres de hauteur, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

- Pour toute construction d'une hauteur supérieure à 7 mètres, l'ensemble du bâti doit être implanté à 6 m minimum des limites séparatives.

3.2 - En secteur UAc :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

4 - En secteur UAc, pour les unités foncières ayant une façade sur la route de Grenade :

4.1 - Limites latérales

4.1.1 -En dehors du secteur repéré sur le plan de zonage, toute construction devra être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou annexes des constructions existantes qui pourront être implantées en limite séparative sous réserve que la construction soit limitée à 3,20 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement) ou qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée par une construction ou installation déjà implantée en limite séparative.

4.1.2 -Dans le secteur repéré sur le plan de zonage, une construction pourra être implantée sur toute sa hauteur sur un ou plusieurs cotés de l'unité foncière. Dans le cas où la construction est implantée en retrait, il est fait application de l'alinéa précédent.

4.2 - Limites de fond de parcelles

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :

- Coté Ouest de la RD 2 : la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres

- Coté Est de la RD 2 :
  . Jusqu'à 7 mètres de hauteur, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.
  . Pour toute construction d'une hauteur supérieure à 7 mètres, l'ensemble du bâti doit être implanté à 6 m minimum des limites séparatives.

5 - En UAd et UAe, toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit au minimum à un mètre.

6 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

7 - D'autres implantations sont admises :

7.1 - Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), l'implantation en limite de lot est admise si elle est conçue à l'échelle de l'ensemble de l'opération et qu'elle contribue à une meilleure conception de l'espace urbain. Dans cette hypothèse, il n'est pas fait application de l'alinéa 7.4 ci-dessous.

7.2 - En UAa, UAb et UAc, si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

7.3 - Dans le cas où l'application des dispositions relatives à la zone inondable rend impossible l'application de l'alinéa 1.2 ci-dessus, la construction pourra alors être implantée sur seulement une limite latérale. Dans cette hypothèse, il est fait application des dispositions de l'alinéa 4.4 suivant.

7.4 - En UAa, UAb et UAc, l'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3,20 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement).

8 - Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis 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... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres (à l'exception des piscines non couvertes).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Dans le secteur UAa, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

2 - Dans le secteur UAb, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, elle peut atteindre 70 % à la condition qu'une partie ou la totalité du rez-de-chaussée soit affectée à des activités commerciales, artisanales, de service ou d'équipement collectif.

Des dépassements sont autorisés dans le cas d'opérations de réhabilitation du bâti ancien, sans toutefois pouvoir dépasser l'emprise au sol des constructions existantes.

Dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur au sud, de Buches au nord, des Mines à l'ouest et Ferradou à l'Est, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées devra également être compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante.

3 - Dans le secteur UAc

3.1- A l'exception du secteur longeant la RD 2 repéré sur le plan de zonage, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Toutefois, elle peut atteindre 80 % à la condition qu'une partie ou la totalité du rez-de-chaussée soit affectée à des activités commerciales, artisanales, de service ou d'équipement collectif.

3.2- Dans le secteur longeant la RD 2 repéré sur le plan de zonage, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

4 - Dans le secteur UAd, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

5 – Dans le secteur UAe, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, elle peut atteindre 80 % à la condition qu'une partie ou la totalité du rez-de-chaussée soit affectée à des activités commerciales, artisanales, de service ou d'équipement collectif.

6 - Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol, sauf disposition contraire figurant dans le Plan de Prévention des Risques Inondation :

- Les piscines non couvertes
- Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
- Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés
- Les débords de toitures
- Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux)

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Préalable :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive.

Les hauteurs exprimées ci-dessous en mètres sont encadrées par un nombre de niveaux de plancher habitable maximum.
Cependant, l'aménagement de combles sous toitures double pentes traditionnelles et toitures cintrées pourra être accepté, sans être considérée comme un niveau supplémentaire, dès lors que la hauteur maximale mesurée selon les modalités ci-avant reste respectée.

En revanche, toute surface de plancher habitable sous toiture mono pente ou semi-cintrée, ainsi que toute surface de plancher habitable semi enterrée est considérée comme un niveau.

Dans le secteur UAc situé le long de la RD 2, la hauteur des constructions est mesurée jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère. Le point de départ est :

- Par rapport à l'espace public, le niveau fini de la RD 2 ou des emprises publiques existantes ou projetées qui lui sont attenantes.
- Coté cœur d'îlot, dans la bande des 20 mètres comptés à partir de l'emprise publique existante ou future de la RD 2, les côtes altimétriques de la RD 2 ou des emprises publiques existantes ou projetées qui lui sont attenantes.
- Coté cœur d'îlot, au-delà de la bande des 20 mètres comptés à partir de l'emprise publique existante ou future de la RD 2, le terrain existant avant travaux.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

2 - Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres (soit 2 niveaux maximum ; R+1); cependant pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et le long du boulevard Jean Rivet et de l'Avenue Firmin Pons, dans une bande de 15 m par rapport à l'alignement, cette hauteur pourra être portée à 9 m maximum (soit 3 niveaux maximum ; R+2) sous réserve du respect des autres règles.

Lorsque la règle de hauteur est différente aux angles que le Boulevard Jean Rivet et l'Avenue Firmin Pons forment avec d'autres voies, il est fait application de la plus grande hauteur à l'intérieur de la bande de 15 mètres afférente à ces voies, soit 9 mètres maximum (3 niveaux maximum ; R+2).

3 - Dans le secteur UAb, le long des voies du centre ville repérées sur le plan de zonage :

- par un trait et des points
- par un trait seulement et uniquement pour les opérations prévues à l'article UA6 - 2.1

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m (soit 3 niveaux maximum ; R+2) et doit dans tous les cas conserver l'harmonie des hauteurs des constructions mitoyennes et/ou participer à créer des perspectives urbaines équilibrées.

4 - La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

4.1 - En secteur UAb

4.1.1 - La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (soit 3 niveaux maximum ; R+2). Elle est portée à 10 mètres dans le cas de rez de chaussée accueillant des activités ou services.

4.1.2 – La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif est limitée à 13 mètres.

4.1.3 – **Dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur au sud, de Buches au nord, des Mines à l'ouest et Ferradou à l'est** la hauteur des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante :

- Rue Pasteur, pour conserver l'harmonie des hauteurs des constructions mitoyennes et/ou participer à créer des perspectives urbaines équilibrées, la hauteur des constructions nouvelles peut être portée à 8 mètres, (soit 2 niveaux maximum ; R+1) dans une bande constructible de 16 mètres comptée à partir de l'alignement.

  Au-delà, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres, sans dépasser un niveau.

- Rue du 19 Mars 1962, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres (soit 3 niveaux maximum ; R+2) dans une bande constructible de 16 mètres comptée à partir de l'alignement.

Elle peut être portée à 10 mètres dans le cas de rez de chaussée accueillant des activités ou services.

Au-delà, de la bande constructible de 16 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue du 19 Mars 1962, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sans dépasser un niveau.

- Rue de Buches et Ferradou, la hauteur des constructions nouvelles peut être portée à 12 mètres (soit 4 niveaux maximum, avec un attique de 2 mètres minimum dans le cas d'un 4ème niveau ; R+3) dans une bande constructible de 16 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou projeté.

  Au-delà, de la bande constructible de 16 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue Ferradou, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sans dépasser un niveau.

  Au-delà, de la bande constructible de 16 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou projeté de la rue de Buches, les éventuelles extensions ponctuelles attenantes aux nouvelles constructions implantées à l'alignement, dans une bande constructible de 10 mètres supplémentaires, ne pourront excéder 9 mètres de hauteur (soit 3 niveaux maximum ; R+2).

  Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes aux constructions principales existantes, tels que garages, abris de jardins, au-delà de cette bande constructible de 16 mètres, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sans dépasser un niveau.

- Au-delà de la bande constructible de 16 mètres visée aux alinéas précédents, en dehors des cas d'extensions ou de constructions annexes aux constructions principales existantes pour lesquels la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres sans dépasser un niveau, des constructions nouvelles dont la hauteur de pourra excéder 9 mètres (soit 3 niveaux maximum ; R+2) pourront ponctuellement être autorisées en cœur d'ilot.

- Rue des Mines, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (soit 3 niveaux maximum ; R+2).

4.2 - En secteur UAc

4.2.1 - La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (soit 4 niveaux maximum ; R+3) sauf application des alinéas 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4 et 4.2.5 suivants.

4.2.2 - Pour les unités foncières bordant la route de grenade (RD2)

- Coté EST :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres (soit 4 niveaux maximum ; R+3) dans une bande de 20 mètres à compter de l'emprise publique existante ou future de la RD2. Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur est limitée à 9 mètres (soit 3 niveaux maximum ; R+2).
La hauteur des constructions devra permettre une bonne intégration le long du boulevard urbain et une bonne transition vers les constructions existantes.

Ainsi :

. des différences de hauteur et de volumétrie devront être recherchées afin d'éviter un linéaire trop important de façade en R+3 le long de la RD 2.
. la création d'attique en retrait de 2 mètres minimum est obligatoire sur les parties des façades Ouest situées à l'alignement de la RD 2 et sur les façades Est donnant sur la rue des mines et la rue Malard.

- Coté OUEST :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres (soit 4 niveaux maximum ; R+3) et 15 mètres (soit 5 niveaux maximum ; R+4) uniquement si la construction comporte un attique en retrait d'une profondeur de 2 mètres minimum.

4.2.3 - **Dans le secteur « Barradels »** soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières repéré sur le règlement graphique entre le chemin d'Aussonne et la rue des Cyclamens, la hauteur des constructions :

- doit être compatible avec l'orientation d'aménagement « Les Saules» correspondante
- peut être portée à 15 mètres (soit 5 niveaux maximum ; R+4), sauf dans deux bandes de 30

mètres calculées à partir des limites nord et sud constitutives du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières, dans lesquelles elle ne pourra excéder 12 mètres (soit 4 niveaux maximum ; R+3).

4.2.4 - **Dans le secteur « Barradels »** soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre l'allée des Pins et l'avenue de Cornebarrieu, la hauteur des constructions peut être portée à 24 mètres (soit 8 niveaux maximum ; R+7), sauf dans une bande d'une largeur de 35 mètres comptés à partir de l'alignement de l'avenue de Cornebarrieu où la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres (soit 5 niveaux maximum ; R+4).

4.2.5. **Dans le secteur de « L'Ourmette »** soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières repéré sur le plan graphique le long des voies de Cornebarrieu et passage de l'Ourmette, la hauteur des constructions peut être portée à 18 mètres (soit 6 niveaux maximum ; R+5) tout en respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante).

4.3 - En secteur UAd
La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres.

4.4 - En secteur UAe
La hauteur des constructions est limitée à 21mètres.

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

1 - Conditions générales

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

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

S'agissant des projets situés dans le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques (voir servitude d'utilité publique définie en annexe du PLU), l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction du projet présenté par le pétitionnaire et de sa proximité avec le monument.

2 - Façades

2.1 - Enduits et matériaux

Dans les secteurs UAa, UAb et UAd, les enduits seront 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.

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

Dans le secteur UAa, ainsi qu'en UAb le long des voies repérées sur le plan par un pointillé et dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur au sud, de Buches au nord, des Mines à l'ouest et Ferradou à l'est , la saillie des balcons ne peut excéder 0,80 mètre et les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être la brique apparente ou l'enduit.

Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appui de baie en pierre....) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

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

Sans contredire l'alinéa 1 précédent, le bois peut être admis comme matériau de construction

2.2 - Volets, portes et menuiseries

Dans les secteurs UAa, UAb et UAd les volets, portes et menuiseries seront de préférence en bois, soit laissé dans sa teinte naturelle, soit peint mais en aucun cas lasuré. Leur teinte sera de préférence choisie dans la liste annexée au présent règlement ou s'en rapprochant. Dans le cas de menuiseries en aluminium, celles ci seront de préférence laquées et dans une teinte assimilées aux teintes de la liste citée ci dessus. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Dans le secteur UAc et UAe, les portes et menuiseries seront de préférence peintes et l'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

2.3 - Appareils de climatisation

Dans les secteurs UAa, UAb et UAd les appareils de climatisation devront être placés de manière à être invisibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité, ils devront impérativement faire l'objet d'un traitement permettant de les intégrer au mieux à la façade. (ex : caisson d'une couleur en harmonie avec celle de la façade)

3- Toitures

3.1 - Les matériaux de couverture doivent être :

- en secteur UAa : la tuile canal
- en secteur UAb : la tuile canal ou similaire, c'est à dire une tuile en terre cuite à grandes ondes
- en secteur UAc, UAd et UAe: tous les types de couverture sont admis.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2 - D'autres types de toitures pourront être accordées :

- si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires…) si l'intérêt architectural du projet le permet
- dans le cadre de projet d'ensemble comportant plus de 10 logements en secteur UAb si l'intérêt architectural du projet le permet.

3.3 - Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

3.4 - Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que 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.

4 - Clôtures

4.1 - Le long des voies

4.1.1 - Le long des voies du centre ville repérées sur le plan de zonage et dans le secteur UAa, les clôtures sur alignement sont à éviter.

4.1.2 - En secteurs UAb, UAc et UAe, la hauteur des clôtures sera au maximum de 1,60 m par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique.

Lorsque le mur de clôture fait office de mur de soutènement du terrain naturel, il peut être fait exception de la règle de base énoncée ci-dessus. Toutefois, la hauteur du mur de clôture ne pourra dépasser le terrain naturel de plus de 0,90 m.

Les canisses, brandes et dispositifs similaires sont interdits.

Le long de la RD 2, la clôture sera obligatoirement constituée d'un mur plein ou mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille.

4.2 - En limite séparative

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au niveau du terrain naturel mitoyen le plus haut.

La hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre, à l'exception des murs bahuts surmontés d'un grillage ou d'un système à claire voie pour lesquels cette hauteur est fixée à 1,80 mètre.

La hauteur des haies vives est limitée à 2 m.

4.3 - Dans le secteur soumis au risque inondation repéré sur le plan de zonage, elles devront être ajourées, d'une hauteur limitée à 1,50m et ne pourront comporter qu'un soubassement d'une hauteur limitée à 0.40m.

5 - Aires de stationnement

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, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

6 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques…..), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière.

En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

7 - Publicités, enseignes, préenseignes et éclairage

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

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

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable :

- aux constructions nouvelles, aux extensions et surélévations à l'exception de celles à usage d'habitat qui ne créent pas de logements nouveaux
- aux changements de destination de locaux à l'exception de ceux qui ne créent pas plus d'un

logement.

Il ne s'applique pas :

- aux réhabilitations du bâti ancien en vue de la création de moins de 3 logements en zone UAa.
- aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement (CF Décret du 1er avril 1999).

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le long de la RD 2, pour les nouvelles opérations, les aires de stationnement devront être réalisées en dehors de la marge de recul définie à l'article UA 6 du présent règlement.

3 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4 - Livraisons

Tout projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

5 - Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

6 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

6.1 - Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places de stationnement par logement.

Dans les opérations comportant plus de 15 logements, un parking visiteurs d'une capacité égale ou supérieure à 10% du nombre de logements, pourra être exigé en complément.

Excepté dans le **secteur « Barradels »** soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique **entre l'allée des Mûriers et l'avenue de Cornebarrieu**, pour les opérations conduisant à la création de plus de 1000 m² de surface de plancher dans un immeuble d'un seul tenant, 60 % au moins des aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol (enterré ou semi enterré) et/ou couvertes (garages individuels, parking intégrés au bâtiment).

6.2 - Bureaux

Pour les bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
En secteur UAe, pour les bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 80 m² de surface de plancher.

6.3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m^2 de surface de plancher réservée à la vente ou à l'accueil du public. Cette règle ne s'applique pas :

- pour les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher réservée à la vente ou à l'accueil du public situés sur les pôles de commerces de proximité soumis au Droit de préemption sur les baux et fonds de commerce (identifiés à l'annexe 5a1 du PLU)

- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de plancher réservée à la vente ou à l'accueil du public dans le reste de la zone.

En secteur UAc et UAe, cette règle s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération.

En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la de surface de plancher des locaux commerciaux.

Pour les restaurants de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

En secteur UAd, cet article ne s'applique pas.

6.4 - Artisanat

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.

6.5 - Hébergement hôtelier

Il est exigé 0,80 place de stationnement par chambre.

Dans le secteur UAa, cette règle s'applique pour les établissements de plus de 20 chambres.

6.6 - Services publics ou d'intérêt collectif

Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée aux salles de cours.

Pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

7 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.

Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions à usage d'habitat de moins de 200 m² de surface de plancher d'un seul tenant.

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

9 - En secteurs UAa et UAb

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.123-1-12, L.332-7-1 et R 332-17 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit en versant une participation forfaitaire fixée par délibération du Conseil Municipal en date du 28.09.1990 en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1 - Espaces boisés et plantations existantes

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

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

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la

chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

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. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune

2.4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Excepté dans le secteur UAa ou dans le cas de rez-de-chaussée affectés à des activités commerciales ou de services ou à des équipements publics ou d'intérêt collectifs, 15 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné.

En secteur UAb :

- Pour une opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, le pourcentage d'espaces verts mentionné ci-dessus est porté à 25 % (les espaces verts aménagés sur dalle étant compté dans ce pourcentage).
  Il doit en outre être créé un véritable espace vert collectif à l'attention des futurs occupants des logements, les espaces libres en limite séparative devant faire l'objet d'un traitement soigné afin de permettre une insertion harmonieuse du projet dans le site.
  Un arbre de haute tige au moins doit être planté pour 100m² d'espaces verts.
  Dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur au sud, de Buches au nord, des Mines à l'ouest et Ferradou à l'est, la localisation des aménagements paysagers existants ou à créer doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement correspondante, les espaces verts en cœur d'ilot devant être conçus d'un seul tenant.

- Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par lot sauf si la conception d'ensemble du projet prévoit un espace vert collectif d'accompagnement d'au moins 30 m² par lot ou par logement.
- En ce qui concerne les projets de construction à usage d'activité jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) pourra être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

En secteur UAc : Dans le secteur « Barradels » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières repéré sur le règlement graphique entre le chemin d'Aussonne et la rue des Cyclamens :

- la largeur minimale et la localisation de certains aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement « Les Saules» correspondante.
- des aménagements paysagers d'une largeur minimale de 3 mètres doivent être créés le long des limites nord et sud constitutives du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières.

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

Cet article est sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS A DOMINANTE D'HABITAT DIVERSIFIE

Zone UB

Dispositions générales

- **Adaptation mineure :** 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- **Construction détruite par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par le PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) restent applicables.

- **Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Cette zone s'étend sur une superficie d'environ 172 hectares et est principalement caractérisée par une urbanisation d'après guerre jusqu'aux années 75.

Elle comporte une grande variété d'habitat composé de maisons individuelles, de programmes de maisons de ville de type R+1/R+2 et de quelques immeubles collectifs de type R+2/R+3.
Elle comprend également la présence d'activités commerciales disséminées le long de la route de Grenade.

En outre, un secteur d'environ 0,5 hectare est soumis au risque d'inondation de la Garonne et est repéré sur le plan de zonage.

Elle comporte enfin un secteur concerné par les orientations d'aménagement le long de la RD 2 et soumis à des prescriptions urbaines et architecturales.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de contrôler le développement de zones homogènes en favorisant les opérations d'aménagement d'ensemble
- de permettre l'évolution progressive des quartiers liés à l'évolution des besoins et au renouvellement des populations
- de gérer l'implantation de commerces le long de la route de Grenade en les cantonnant dans des secteurs repérés sur le plan de zonage
- de limiter et de soumettre à conditions particulières les autorisations de constructions en secteur soumis au risque inondation.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage

2 - Les carrières

3 - Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du code de l'urbanisme

4 - Les installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

5 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelques natures que ce soit

6 - Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines

7 - Dans le secteur soumis au risque inondation toute construction ou utilisation du sol autres que celles autorisées par le de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU

8 - Dans les secteurs concernés par la courbe de bruit C de l'aéroport, toute construction à usage d'habitation à l'exception :
- des logements de fonction nécessaires aux activités économiques admises dans la zone
- des constructions individuelles non groupées ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances

9 - Sur les parcelles riveraines de la route de Grenade, toute occupation liée au commerce, service, bureau ou artisanat en dehors des secteurs d'implantation de commerces ou soumis à des prescriptions urbaines et architecturales et repérés au plan de zonage.

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

1 - Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2 - Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, les établissements de soins, de repos et d'enseignement situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU, ainsi que toute construction autorisée sous les courbes de bruit de l'aéroport, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévue par la réglementation en vigueur.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

4 - Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne (circulaire interministérielle du 16 octobre 2001) et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

5 - Dans le secteur soumis au risque inondation les constructions ou utilisations du sol sont autorisées selon les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

6 – **Secteur « Grand Noble »,** dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales particulières repérés sur le plan de zonage, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction devra affecter un pourcentage minimum de 25 % de la surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état et 10 % à du logement en accession à la propriété.

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

1- Accès

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

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

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

1.4 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.5 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.

1.6 Sauf sur le tracé du tramway (ligne E), les accès sur la RD 2 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

1.7 - Sur le tracé de la ligne E, afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic et le fonctionnement du tramway :

- tout nouvel accès, ou modification d'accès, lié à une opération nouvelle (habitat ou activité) entraînant un accroissement de la population, devra être recherché et privilégié sur des voies adjacentes à la RD 2.
- dans l'hypothèse d'une modification d'accès, ou de création d'un nouvel accès sur la RD 2 en cas d'impossibilité d'une desserte par une autre voie, celui-ci devra être réalisé en privilégiant un système d'ouverture automatique du portail, avec en tout état de cause un positionnement du portail à 4,50 mètres minimum de la limite extérieure de la plate-forme.

2 - Voirie nouvelle

2.1 - Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 5,50 mètres au moins, pour les voies à doubles sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2 - La longueur des voies en impasse qui ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, ne peut excéder 80 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement, et devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.3 - D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1 et 2.2 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 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

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

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

1 - Principe

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3- Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

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

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 la Direction assainissement 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.
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 aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble.

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 au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

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

Champ d'application des dispositions du présent article:

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), elles s'appliquent à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes
- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

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

- 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 30 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe des A 621 et RM 902.

- 10 mètres de la limite d'emprise des bretelles à l'A 621 et des bretelles existantes ou futures RM 902.

- 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures

- Secteur « Grand Noble », dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales particulières repérés sur le plan de zonage, les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques hors voirie.

- Le long de la route de Grenade, dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement (doc. 3b du PLU) définissent les conditions d'implantation des constructions. Chaque séquence de bâti implanté dans une bande de 20 mètres de la limite d'emprise publique existante ou future ne pourra dépasser 35 m afin d'éviter un trop grand linéaire de façade. Au droit du carrefour Jean Maga définit dans les Orientations d'Aménagement, les constructions pourront dépasser 35 m afin de marquer l'entrée de ville.

- Place de Verdun, dans le secteur « Dunum » soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré sur le règlement graphique, l'implantation des bâtiments devra être compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante : les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

2 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

3 - D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

3.1 - Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), les constructions pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles.

3.2 - Par rapport aux emprises publiques hors voirie. Dans ce cas, la construction projetée sera implantée soit à 3 mètres minimum, soit à l'alignement. Dans cette dernière hypothèse, la construction sera limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et à 8 mètres de longueur.

3.3 - Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles seront réalisées en conservant l'alignement existant.

3.4 - Pour les opérations de réhabilitation. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :

- la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage le long de la route de grenade sauf dans le cas d'extension ou d'annexes à l'habitation ou il est fait application de la règle générale citée avant.

Place de Verdun, dans le secteur « Dunum » soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré sur le règlement graphique, cette distance doit être de 4 mètres minimum.

2 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

3 - D'autres implantations sont admises :

3.1 - Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), l'implantation en limite de lot est admise si elle est conçue à l'échelle de l'ensemble de l'opération et qu'elle contribue à une meilleure conception de l'espace urbain. Dans cette hypothèse, il n'est pas fait application de l'alinéa 3.3 ci-dessous.

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

3.3 - L'implantation en limite séparative est admise sous réserve :

- que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement).
- qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 8 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissu parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 8 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

4 - Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis 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... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres (à l'exception des piscines non couvertes).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- Dans le cas de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot sauf dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage.

- Dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol, sauf disposition contraire figurant dans le Plan de Prévention des Risques Inondation :

. Les piscines non couvertes
. Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
. Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés
. Les débords de toitures
. Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux)

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Préalable :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.
Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive.

Les hauteurs exprimées ci-dessous en mètres sont encadrées par un nombre de niveaux de plancher habitable maximum.
Cependant, l'aménagement de combles sous toitures double pentes traditionnelles et toitures cintrées pourra être accepté, sans être considérée comme un niveau supplémentaire, dès lors que la hauteur maximale mesurée selon les modalités ci-avant reste respectée.
En revanche, toute surface de plancher habitable sous toiture mono pente ou semi-cintrée, ainsi que toute surface de plancher habitable semi enterrée est considérée comme un niveau.

- Le long de la Route de Grenade, dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage, la hauteur des constructions est mesurée jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère. Le point de départ est :

  . Dans une bande de 20 mètres par rapport à l'espace public, le niveau fini de la RD 2 ou des emprises publiques existantes ou projetées qui lui sont attenantes, sauf lorsque le terrain avant travaux est plus haut que l'espace public. Dans ce dernier cas, il est fait application de la règle générale définie à l'alinéa précédent.
  . Coté cœur d'îlot, au-delà de la bande des 20 mètres comptés à partir de l'emprise publique existante ou future de la RD 2, le terrain existant avant travaux.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

2 **- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :**

- 7 mètres (soit 2 niveaux maximum ; R+1) en dehors des secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage.

- **Secteur « Grand Noble »**, dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales particulières repérés sur le règlement graphique, la hauteur n'est pas règlementée.

- **Le long de la Route de Grenade**, dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'orientations d'aménagement, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres (soit 4 niveaux maximum ; R+3).

La hauteur des constructions devra permettre une bonne intégration le long du boulevard urbain et une bonne transition vers les constructions existantes.

Ainsi, des différences de hauteur et de volumétrie devront être recherchées afin d'éviter un linéaire trop important de façade en R+3 : alternance de hauteur et/ou création d'attique en retrait (voir orientations d'aménagement, document 3-b).

- **Place de Verdun**, dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré sur le règlement graphique, la hauteur des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante.

Elle pourra être portée à 15 mètres (soit 5 niveaux maximum ; R+4), sauf dans une bande de 19 mètres calculée à partir de la limite ouest constitutive du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières, dans laquelle la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres (soit 3 niveaux maximum ; R+2).

Dans cette bande, la hauteur des constructions devra permettre une bonne transition vers les constructions existantes. Ainsi, des différences de hauteur devront être recherchées afin d'éviter un linéaire trop important de façade en R+2.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

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

. le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
. une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants.
. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

S'agissant des projets situés dans le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques (voir servitude d'utilité publique définie en annexe du PLU), l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction du projet présenté par le pétitionnaire et de sa proximité avec le monument.

2 - Façades

2.1 - Enduits et matériaux

Les enduits seront 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.

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

Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appui de baie en pierre....)

doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

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

Sans contredire l'alinéa 1 précédent, le bois peut être admis comme matériau de construction

2.2 - Volets, portes et menuiseries

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

3- Toitures

3.1 - Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes.
La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2 - D'autres types de toitures pouvant induire des pentes différentes pourront être accordées :
- si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux.
- dans le cadre de projet d'ensemble comportant plus de 10 logements si l'intérêt architectural du projet le permet.
- dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés au plan de zonage.
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires…) si l'intérêt architectural du projet le permet.

3.3 - Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

3.4 - Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que 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.

4 - Clôtures

4.1 - Le long des voies

La hauteur des clôtures sera au maximum de 1,60 m par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir, par rapport à l'emprise publique.

Lorsque le mur de clôture fait office de mur de soutènement du terrain naturel, il peut être fait exception de la règle de base énoncée ci-dessus. Toutefois, la hauteur du mur de clôture ne pourra dépasser le terrain naturel de plus de 0,90 m.

Les canisses, brande et dispositifs similaires sont interdits.

Le long de la RD 2, toute clôture constituée de rambarde en bois ou de grillage sans mur bahut est interdite, le mur bahut devant avoir une hauteur minimale de 0,30m.

4.2 - En limite séparative

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au niveau du terrain naturel mitoyen le plus haut.

La hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre, à l'exception des murs bahuts surmontés d'un grillage ou d'un système à claire voie pour lesquels cette hauteur est fixée à 1,80 mètre.

La hauteur des haies vives est limitée à 2 m.

4.3 - Dans le secteur soumis au risque inondation repéré sur le plan de zonage elles devront être ajourées, d'une hauteur limitée à 1,50m et ne pourront comporter qu'un soubassement d'une hauteur limitée à 0.40 m.

5 - Aires de stationnement

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

6 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques…..), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain , elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

7 - Publicités, enseignes, préenseignes et éclairage.

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

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

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

1 - Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable :
- aux constructions nouvelles, aux extensions et surélévations à l'exception de celles à usage d'habitat qui ne créent pas de logements nouveaux
- aux changements de destination de locaux

Il ne s'applique pas :
- aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement (CF Décret du 1er avril 1999).

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le long de la RD 2, pour les nouvelles opérations (commerces, logements collectifs...) les aires de stationnement affectées aux logements devront être réalisées en dehors de la marge de recul définie à l'article UB 6 du présent règlement.

3 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4 - Livraisons

Tout projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises, étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

5 - Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

6 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

6.1 - Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places de stationnement par logement

Dans les opérations comportant plus de 15 logements, un parking visiteurs d'une capacité égale ou supérieure à 10% du nombre de logements, pourra être exigé en complément.

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

Dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés au plan de zonage, pour les opérations conduisant à la création de plus de 1000 m² de surface de plancher dans un immeuble d'un seul tenant, 60 % au moins des aires de stationnement devront être réalisées en sous sol (enterré ou semi enterré) et/ou couvertes (garages individuels, parking intégrés au bâtiment).

6.2 - Bureaux

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

6.3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de plancher réservée à la vente ou à l'accueil du public, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente ou à l'accueil du public. Dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage, cette règle s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération.

En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la surface de plancher des locaux commerciaux.

Pour les restaurants de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant étant précisé que sont prise en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure.

6.4 - Artisanat

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.

6.5 - Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre

6.6 - Services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée aux salles de cours.

- Pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

7 - Stationnement des vélos et deux roues motorisés

Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.

Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions à usage d'habitat de moins de 200m² de surface de plancher d'un seul tenant.

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

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1 - Espaces boisés et plantations existantes

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

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

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

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. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

2.4 - Espaces libres et espaces verts à créer

- 30 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espaces verts.

- Dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés au plan de zonage, le pourcentage d'espaces verts exigé est fixé à 15 %.

- Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), et en dehors des secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés au plan de zonage le pourcentage s'applique par lot.

- En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitation de 1000 m² de surface de plancher et plus il doit être créé un espace libre collectif hors voirie à l'usage des futurs occupants des logements.

2.5 - En ce qui concerne les projets de construction à usage d'activité jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) pourra être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

2.6 - Pour les parcelles situées en bordure de la RD 2, la partie de la parcelle correspondant à la marge de recul devra être végétalisée et plantée, à raison d'un arbuste pour 30 m² de terrain situé dans la marge de recul, hors aires de stationnement.

2.7 - Place de Verdun, dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique :

- la largeur minimale et la localisation de certains aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement correspondante
- des aménagements paysagers d'une largeur minimale de 4 mètres doivent être créés le long de la limite ouest constitutive du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières.

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

Cet article est sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL

Zone UC

Dispositions générales

- **Adaptation mineure** : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- **Construction détruite par sinistre** : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par le PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) restent applicables.

- **Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Cette zone d'une superficie d'environ 123 hectares, est caractérisée par un tissu de faible densité constitué de lotissements et de constructions isolées et comportant l'ensemble des équipements nécessaires à la vie des quartiers. Elle comprend également la présence d'activités commerciales disséminées le long de la route de Grenade.
Elle comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Garonne qui est repéré sur le plan de zonage.
Elle comporte deux secteurs repérés soumis à des prescriptions urbaines et architecturales particulières, dont un est également concerné par les orientations d'aménagement le long de la RD 2.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

-de préserver le caractère résidentiel de la zone en favorisant une urbanisation aérée.
-de maintenir le niveau d'équipement et de service nécessaires à la vie et à l'équilibre de ces quartiers.
- de gérer l'implantation de commerces le long de la route de Grenade en les cantonnant dans des secteurs repérés sur le plan de zonage.
-de limiter et de soumettre à conditions particulières les autorisations de constructions en secteur soumis au risque inondation.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage

2 - Les carrières

3 - Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du code de l'urbanisme

4 - Les installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

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

6 - Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines

7 - Dans le secteur soumis au risque inondation toute construction ou utilisation du sol autres que celles autorisées par le de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU

8 - Sur les parcelles riveraines de la route de Grenade, toute occupation liée au commerce, service, bureau ou artisanat en dehors des secteurs d'implantation de commerces ou soumis à des prescriptions urbaines et architecturales et repérés au plan de zonage.

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

1 - Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition de respecter le caractère résidentiel de la zone et de favoriser un urbanisme aéré à l'exception des secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés au plan de zonage.

3 - Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, les établissements de soins, de repos et d'enseignement situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe 4a et 4e, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

5 - Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne (circulaire interministérielle du 16 octobre 2001) et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

6 - Dans le secteur soumis au risque inondation les constructions ou utilisations du sol sont autorisées selon les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

7 - Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

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

1 - Accès

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

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

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

1.4 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.5 - 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.

1.6 - Les accès sur la RD 2 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

2 - Voirie nouvelle

2.1 - Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 5,50 mètres au moins, pour les voies à doubles sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2 - La longueur des voies en impasse qui ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, ne peut excéder 80 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement, et devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.3 - D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1.et 2.2. 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 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

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

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

1 - Principe

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

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

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 la Direction assainissement 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.
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 aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble.

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 au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), elles s'appliquent à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes
- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - L'implantation des constructions doit se faire à une distance de 4 mètres minimum à compter de la limite d'emprise des voies, à l'exception du secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales « Carrefour de Buxtehude » repéré au plan de zonage, au niveau du rond-point Buxtehude, dans lequel cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD2 défini dans les orientations d'aménagement (document 3-b).

Pour le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales « Grenade _ Riou » repéré sur le plan de zonage, les implantations doivent être compatibles avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement correspondante, document 3b).

2 - A l'intérieur de la marge de recul :
Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

3 - D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

3.1- Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), les constructions pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles.

3.2- Par rapport aux emprises publiques hors voirie. Dans ce cas, la construction projetée sera implantée soit à 3 mètres minimum, soit à l'alignement. Dans cette dernière hypothèse, la construction sera limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et à 8 mètres de longueur.

3.3- Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles seront réalisées en conservant l'alignement existant.

3.4- Pour les opérations de réhabilitation. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres et 6 mètres dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales « Carrefour de Buxtehude » repéré au plan de zonage.

Pour le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales « Grenade _ Riou » repéré sur le plan de zonage, les implantations en limites séparatives doivent être compatibles avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement correspondante, document 3b).

2 - A l'intérieur de la marge de recul :
Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

3 - D'autres implantations sont admises :

3.1 - Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), l'implantation en limite de lot est admise si elle est conçue à l'échelle de l'ensemble de l'opération et qu'elle contribue à une meilleure conception de l'espace urbain. Dans cette hypothèse, il n'est pas fait application de l'alinéa 3.3 ci-dessous.

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

3.3 - L'implantation en limite séparative est admise sous réserve :

- que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement).

- qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 8 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 8 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

4 - Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis 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... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres (à l'exception des piscines non couvertes).

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- Dans le cas de lotissements ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot sauf dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré sur le plan de zonage.

- Dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage, ce coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol, sauf disposition contraire figurant dans le Plan de Prévention des Risques Inondation :

. Les piscines non couvertes
. Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
. Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés
. Les débords de toitures
. Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux)

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Préalable :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.
Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive.

Les hauteurs exprimées ci-dessous en mètres sont encadrées par un nombre de niveaux de plancher habitable maximum.

Cependant, l'aménagement de combles sous toitures double pentes traditionnelles et toitures cintrées pourra être accepté, sans être considérée comme un niveau supplémentaire, dès lors que la hauteur maximale mesurée selon les modalités ci-avant reste respectée.
En revanche, toute surface de plancher habitable sous toiture mono pente ou semi-cintrée, ainsi que toute surface de plancher habitable semi enterrée est considérée comme un niveau.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres (soit 2 niveaux maximum ; R+1).

Elle pourra être portée à 10 m (soit 3 niveaux maximum ; R+2) dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales dénommé « Carrefour de Buxtehude » repéré sur le plan de zonage, mais uniquement dans une bande de 35 m comptée par rapport à l'emprise existante ou future de la RD 2 (voir orientations d'aménagement, document 3b).

Pour le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales « Grenade _ Riou » repéré sur le plan de zonage, la hauteur pourra être portée à 18m (soit 6 niveaux maximum ; R+5) tout en respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement correspondante, document 3b).

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

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

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie de lieux ou paysages avoisinants.
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

S'agissant des projets situés dans le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques (voir servitude d'utilité publique définie en annexe du PLU), l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction du projet présenté par le pétitionnaire et de sa proximité avec le monument.

2 - Façades

2.1 - Enduits et matériaux
Les enduits seront 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.

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

Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appui de baie en pierre....) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages....) sera conservée et restaurée.

Sans contredire l'alinéa 1 précédent, le bois peut être admis comme matériau de construction

2.2 - Volets, portes et menuiseries
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

3 - Toitures

3.1- Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2- D'autres types de toitures pouvant induire des pentes différentes pourront être accordés :

- si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux
- dans le cadre de projet d'ensemble comportant plus de 10 logements si l'intérêt architectural du projet le permet
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires…) si l'intérêt architectural du projet le permet.

3.3- Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

3.4- Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que 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.

4 - Clôtures

4.1 - Le long des voies

La hauteur des clôtures sera au maximum de 1,60 m par rapport au trottoir et, en l'absence de trottoir, par rapport à l'emprise publique.

Lorsque le mur de clôture fait office de mur de soutènement du terrain naturel, il peut être fait exception de la règle de base énoncée ci-dessus. Toutefois, la hauteur du mur de clôture ne pourra dépasser le terrain naturel de plus de 0,90 m.

Les canisses, brande et dispositifs similaires sont interdits.

Le long de la RD 2, toute clôture constituée de rambarde en bois ou de grillage sans mur bahut est interdite, le mur bahut devant avoir une hauteur minimale de 0,30 m.

4.2 - En limite séparative

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au niveau du terrain naturel mitoyen le plus haut.

La hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre, à l'exception des murs bahuts surmontés d'un grillage ou d'un système à claire voie pour lesquels cette hauteur est fixée à 1,80 mètre.

La hauteur des haies vives est limitée à 2 m.

4.3. Dans le secteur soumis au risque inondation repéré sur le plan de zonage elles devront être ajourées, d'une hauteur limitée à 1,50m et ne pourront comporter qu'un soubassement d'une hauteur limitée à 0.40 m.

5 - Aires de stationnement

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

6 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.
S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques…..), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière.

En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

7 - Publicités, enseignes, préenseignes et éclairage.

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.
Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable :

. aux constructions nouvelles, aux extensions et surélévations à l'exception de celles à usage d'habitat qui ne créent pas de logements nouveaux
. aux changements de destination de locaux à l'exception de ceux qui ne créent pas plus d'un logement.

Il ne s'applique pas :

. aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement (CF Décret du 1er avril 1999).

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

3 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4 - Livraisons
Tout projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

5 - Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

6 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

6.1 - Habitat

6.1.1 -En dehors du secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré au plan de zonage :

- Pour un immeuble d'un seul tenant inférieur ou égal à 250 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.
- Pour tout immeuble d'un seul tenant supérieur à 250 m² de surface de plancher, il est exigé une place par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Dans les opérations comportant plus de 15 logements, un parking visiteurs d'une capacité égale ou supérieure à 10% du nombre de logements, pourra être exigé en complément.

6.1.2 - Dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés au plan de zonage, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places de stationnement par logement.

Un parking visiteurs d'une capacité égale ou supérieure à 10% du nombre de logements est exigé en complément.

6.2 - Bureaux

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

6.3 - Commerces

- est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente à l'accueil du public.

  Dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales, repéré au plan de zonage, au niveau du rond-point Buxtehude, cette règle s'applique pour les commerces supérieurs à 100 m² de surface de plancher, étant précisé que ce seuil s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération.

- En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la surface de plancher des locaux.

- Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, étant précisé que sont prise en compte dans ce calcul et à hauteur de 50 %, les surfaces de terrasse extérieure.

6.4 - Artisanat

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.

6.5 - Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre

6.6 - Services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée aux salles de cours.

- Pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

7 - Stationnement des deux roues

- Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.

- Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération.

  Cette règle n'est pas applicable pour les constructions à usage d'habitat de moins de 250 m² de surface de plancher d'un seul tenant.

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

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

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

2.2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

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. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

2.4 - Espaces libres et espaces verts à créer
- 30 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espaces verts.
- En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitation de 1000 m² de surface de plancher et plus il doit être créé un espace libre collectif hors voirie à l'usage des futurs occupants des logements.
- Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, et en dehors des secteurs soumis à des prescriptions urbaines architecturales repérés au plan de zonage, le pourcentage s'applique par lot.

2.5 - En ce qui concerne les projets de construction à usage d'activité jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) pourra être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

2.6 - Pour les parcelles situées en bordure de la RD 2, la partie de la parcelle correspondant à la marge de recul devra être végétalisée et plantée, à raison d'un arbuste pour 30 m^2 de terrain situé dans la marge de recul, hors aires de stationnement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Cet article est sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Zone UD

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par le PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) restent applicables.

- **Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 140 hectares et concerne les terrains à vocation d'équipements publics (établissements scolaires, sportifs, culturels, etc.), d'équipements d'intérêt collectif (établissements privés d'enseignement ou de formation…).
Cette zone regroupe d'autre part les espaces verts publics existants (parc du Ritouret, de Grand Noble, zone du ramier face au centre ancien, coulée verte), intégrés au tissu urbain de la commune.
Elle comprend un secteur UDa qui recouvre une superficie d'environ 30 hectares et qui correspond à la zone de Pinot située au nord ouest de la commune entre la RD 902 et la ZAC Aéroconstellation.

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

- De permettre l'installation de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires au rayonnement du centre ville et à la vie des quartiers.
- De préserver et mettre en valeur les espaces verts de la ville. En ce qui concerne la zone des Ramiers face au centre ville, la commune envisage un vaste projet de valorisation et d'aménagement paysager de ce secteur et souhaite y renforcer les pratiques ludiques, culturelles et de loisirs. Il pourra faire l'objet d'aménagements destinés à renforcer le caractère public et animé de ce lieu.
- De permettre l'implantation dans le secteur des Saoulous d'une digue de protection contre les crues des quartiers urbanisés et de bassins de gestion des eaux pluviales.
- En secteur inondable, les dispositions applicables répondent à une double logique celle de protection en tant que zone exposée au risque inondation, et une logique de valorisation et gestion des activités de sports, loisirs et équipements publics ou d'intérêt collectif existants.
- En secteur UDa, de permettre l'accueil de l'espace d'exposition aéronautique intégré à la coulée verte qui devra être créée sur ce secteur pour relier la Garonne à la vallée de l'Aussonnelle.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - À l'exception du secteur UDa, toutes constructions ou installations autres que celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et les équipements et services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui y sont liés.

2 - Dans le secteur UDa, toutes constructions ou installations autres que celles à usage :

- d'équipement public ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements et services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui y sont liés.
- de lieu de réunions, d'exposition, de bureaux liés au projet d'espace d'exposition aéronautique, de tourisme industriel et installations et travaux divers qui y sont liés.

3 - Dans les secteurs à vocation de parc urbain et de zone de loisirs repérés sur le plan de zonage, toutes constructions ou installations autres que celles à usage de sport, loisirs et culture et que les services annexes, logements de fonction et installations et travaux divers qui y sont liés ainsi que les jardins familiaux qui sont soumis aux dispositions de l'article 2, alinéa 3.2.
Pour la partie située dans le secteur UDa, toutes constructions autres que celles nécessaires aux aménagements ou à l'entretien de la coulée verte.

4- Dans le secteur soumis au risque inondation toute construction ou utilisation du sol autres que celles autorisées par le de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

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

1 - Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2 - Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne (circulaire interministérielle du 16 octobre 2001) et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

3 - Dans le secteur soumis au risque inondation les constructions ou utilisations du sol sont autorisées selon les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

4- Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

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

1- Accès

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

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

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

1.4 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.5 - 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.

Sauf sur le tracé du tramway (ligne E), les accès sur la RD 2 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

1.6 - Sur le tracé de la ligne E, afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic et le fonctionnement du tramway :

- tout nouvel accès, ou modification d'accès, lié à une opération nouvelle (habitat ou activité) entraînant un accroissement de la population, devra être recherché et privilégié sur des voies adjacentes à la RD 2.
- dans l'hypothèse d'une modification d'accès, ou de création d'un nouvel accès sur la RD 2 en cas d'impossibilité d'une desserte par une autre voie, celui-ci devra être réalisé en privilégiant un système d'ouverture automatique du portail, avec en tout état de cause un positionnement du portail à 4,50 mètres minimum de la limite extérieure de la plate forme.

2- Voirie nouvelle

2.1 - Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 5,50 mètres au moins, pour les voies à doubles sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique. Cette disposition ne s'applique pas pour des voiries de liaisons entre aires de stationnement. En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2 - La longueur des voies en impasse qui ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, ne peut excéder 80 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement, et devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.3 - D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1 et 2.2 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 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter quartiers.
En secteur UDa, une ou plusieurs liaisons piétonnes et/ou cycles seront exigées pour participer à la création de la coulée verte.

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

1 - Principe

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

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

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 la Direction assainissement 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.
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 aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble.

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 au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains et locaux techniques

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

En secteur UDa, les locaux techniques devront être traités avec un soin particulier en étant soit intégrés au bâtiment, soit dissimulés par des traitements paysagers appropriés.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes
- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - Dans le secteur à vocation de formation et d'enseignement de la rue Matisse repéré sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum de la limite d'emprise publique.

2 - En dehors des secteurs concernés par des prescriptions d'urbanisme repérées sur le plan de zonage :

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

. 35 mètres s'il s'agit d'habitat,
. 25 mètres pour les autres usages, à partir de l'axe des A 621 et RD 902 à l'exception du secteur UDa dans lequel les constructions doivent être implantées à une distance de 40 mètres minimum à compter de l'emprise foncière de la RD 902.

2.2 - Les constructions pourront être implantées en retrait ou à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou futures

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - Toute construction nouvelle jusqu'à une hauteur de 8 mètres 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.
Au delà d'une hauteur de 8 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 3 mètres au moins des limites séparatives de l'unité foncière augmentée de la hauteur au dessus de ces 8 mètres.

2 - En secteur Uda :

Eu égard aux orientations globales d'aménagement du site, les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des limites séparatives.

3 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres .... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

4 - D'autres implantations sont admises :

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

4.2 - L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3,20 mètres de hauteur sur l sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) ou 3,20 mètres hors tout dans le cas de toitures autres que traditionnelles.

5 - Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis 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... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres (à l'exception des piscines non couvertes).

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Préalable :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, (cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ….), ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

2 - Excepté en secteur UDa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 13 mètres, excepté dans le secteur à vocation de formation et d'enseignement de la rue Matisse repéré sur le plan de zonage dans lequel la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres.

3 - En secteur UDa, la hauteur maximale sera limitée à 30 mètres pour les constructions nécessaires à l'espace d'exposition aéronautique, 24 mètres sans dépasser 6 niveaux pour les constructions à usage de bureaux et 15 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :
.le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
.une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux.
.la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

En secteur UDa, des perspectives visuelles devront être recherchées tant à l'échelle de la voiture que celle du piéton depuis la coulée verte et la passerelle de Pinot.

S'agissant des projets situés dans le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques (voir servitude d'utilité publique définie en annexe du PLU), l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction du projet présenté par le pétitionnaire et de sa proximité avec le monument.

2 - Façades

2.1 - Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

2.2 - A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniements ou de restructuration des volumes ou d'aménagement de constructions, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain, de même que le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif peuvent être imposés. Les décrochements et redans architecturaux dans les façades sont autorisés.

3 - Toitures

3.1 - Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions environnantes. En secteur UDa, compte tenu de la vocation des constructions prévues, de l'environnement et des orientations définies pour l'aménagement du site, les toitures pourront être de type industriel sans contredire de facto l'article UD2 alinéa 1.

3.2 - Dans le cas de toitures traditionnelles, la pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.3 - Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que 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.

3.4 - S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques…), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable :

. aux constructions nouvelles, aux extensions et surélévations à l'exception de celles à usage d'habitat qui ne créent pas de logements nouveaux
. aux changements de destination

Il ne s'applique pas :

. aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement (CF Décret du 1er avril 1999).

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.
Toutefois, en application des articles L 123.2. et R 431.26 du code de l'urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 500 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

3 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4 - Livraisons
Tout projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

5 - Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

6 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

6.1 - Habitat (logement de fonction)

Il est exigé deux places de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher, dont une couverte.

6.2 - Bureaux

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

6.3 - Commerces

- Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente ou à l'accueil du public.

- Cette règle s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération.

- En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la surface de plancher des locaux commerciaux.

- Pour les restaurants de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant étant précisé que sont prise en compte dans ce calcul et à hauteur de 50 %, les surfaces de terrasse extérieure.

6.4 - Services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée aux salles de cours excepté dans le secteur à vocation de formation et d'enseignement de la rue Matisse repéré sur le plan de zonage dans lequel il est nécessaire de prévoir il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée aux salles de cours et une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à un autre usage.

- Pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement (personnel, réception du public, etc) et de la localisation de l'établissement.

7 - Stationnement des deux roues

- Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.

- Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération.

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

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1 - Espaces boisés et plantations existantes

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

2.2 - Plantations d'alignements le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

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. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

2.4 - Espaces libres et espaces verts à créer

2.4.1 - Il devra être créé un espace libre d'accompagnement (espace vert, aire de jeux, cheminements....) dont la superficie sera déterminée en fonction de la nature et du lieu d'implantation de l'opération.

2.4.2 - Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier afin d'être un élément à part entière du projet.

2.4.3 - Dans le secteur à vocation de formation et d'enseignement de la rue Matisse repéré sur le plan de zonage, 30 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces paysagers, vallonnés et plantés d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain paysager, d'arbustes et de taillis, constituant un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

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

Cet article est sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES LIEES AU SITE AEROPORTUAIRE ET A L'INDUSTRIE AERONAUTIQUE

Zone 1 UE

Dispositions générales

- Adaptation mineure : 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 (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- Construction détruite par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

- **Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 396 hectares et concerne principalement les terrains supportant les activités liées à la plate forme aéroportuaire et à l'industrie aéronautique.

Cette zone se divise en 3 secteurs :

***Le secteur 1UEa** recouvre un vaste site au Sud-Ouest de la commune, à l'Ouest de la R.D. 902. Il accueille essentiellement l'ensemble des installations de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, ainsi que des activités tertiaires et industrielles lourdes liées à la zone aéroportuaire de Blagnac. Il est concerné par les courbes de bruit de l'aéroport.*

***Le secteur 1UEb** recouvre des terrains prédisposés à accueillir des activités tertiaires et industrielles liées à la zone aéroportuaire au Sud-Ouest de la commune. Cependant, situé à la transition des zones 1UEa et UB, ce secteur est caractérisé par une limitation renforcée des hauteurs des constructions ainsi que par des dispositions relatives à la préservation de l'environnement résidentiel des zones d'habitations voisines.*

***Le secteur 1 UE**, d'environ 15 hectares, recouvre des terrains situés sur le lieu dit de la Sabatère à l'ouest des pistes de l'aéroport et en limite de la zone d'activité aéronautique de Gramont située sur la commune de Colomiers.*

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante.

ARTICLE 1UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage

2 - Les carrières

3 - Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du code de l'urbanisme

4 - Les installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, piste de karting, garages collectifs de caravanes

5 - Les équipements à usage d'équipement public ou collectif non liés à l'activité aéronautique sous les courbes de bruit A et B de l'aéroport

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

7 - En secteur 1 UEc, les constructions ou installations de toute nature à l'exception :

- des constructions à usage de bureaux, industrie, entrepôt, hébergement hôtelier, commerces et artisanat destinées à l'activité aéronautique (production, maintenance, exploitation) ou au fonctionnement de l'aéroport de Toulouse-Blagnac (notamment : pistes, fret, maintenance, services, bâtiments assistants).
- des constructions et installations complémentaires et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des activités industrielles de la zone (équipements techniques, bassins de rétention, poste de garde, équipements techniques de surveillance, restaurant, centre de symposium, de formation, de soin, logements de fonction, équipements hôteliers, para-hôteliers, bureaux et services,…).
- des constructions à usage d'équipements collectifs
- des installations classées
- des affouillements et exhaussements de sols conformément à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme.

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

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

2- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU ou concernées par les courbes de bruit de l'aéroport, devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

3- Les constructions ou installations concernées par les zones de danger liées aux installations classées pour la protection de l'environnement autorisées et représentées en annexe du PLU ne pourront être admises qu'après avis de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche, et de l'Environnement (DRIRE).

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

1 - Principe

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 personnes à mobilité réduite.

2 - Accès

2.1 - Pour pouvoir être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée.

2.2 - Les caractéristiques des accès des véhicules doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation. Ils doivent, notamment, toujours être le plus éloigné possible des carrefours. Leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible (soit un accès). Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important ou le plus contraignant peut être interdit.

2.3 - 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.

3 - Voirie

3.1 - Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance du trafic qu'elles supportent, des opérations qu'elles desservent et aménagées en conséquence.

3.2 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de telle sorte que tout véhicule lourd puisse faire aisément demi-tour.

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

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

1 - Principe

Toute occupation ou utilisation du sol admise doit satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Desserte en eau

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

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 doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse métropole.

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 la Direction assainissement 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.

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 lignes de télécommunication, de gaz et de distribution d'énergie doivent être souterraines.

4.2 - L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de postes de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R 332.16 du Code de l'Urbanisme.

5 - Collecte des déchets urbains

Des aménagements conformes à la réglementation des services de Toulouse métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme doivent être prévus pour assurer la collecte et le stockage provisoire des déchets.

ARTICLE 1UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes
- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

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

. 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 25 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe des A 621 et RD 902.
. 10 mètres des bretelles d'accès aux A 621 et RD 902.

2 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

. 6 mètres dans les secteurs 1UEa et 1UEc
. 10 mètres dans les secteurs 1UEb

3 - Des implantations autres sont possibles :

Pour les installations et constructions de faible importance nécessaire à la sécurité et au gardiennage des entreprises.

4 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes
- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - En secteurs 1UEa et 1 UEc :

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

2 - En secteur 1UEb :

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

3 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis 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... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - En secteurs 1UEa et 1UEc :

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

2 - En secteur 1UEb :

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

Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol :

. Les piscines non couvertes
. Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
. Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés
. Les débords de toitures
. Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux)

ARTICLE 1UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Préalable

Dans le cas de toitures autres qu'en terrasse ou à faible pente : cette hauteur se mesure à partir du terrain naturel au droit de ces constructions, et jusque sur les lignes sablières.

Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente, la hauteur se mesure hors tout à partir du terrain naturel au droit de ces constructions.

2 - Au-dessus de cette hauteur ainsi mesurée peuvent être autorisés des dépassements de hauteur, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

3 - La hauteur des constructions ne peut excéder :
. 12 mètres dans le secteur 1UEb. Elle peut être portée à 16 mètres sur 10 % de la surface de l'unité foncière.

4 - En secteur 1UEc et 1UEa, la hauteur maximale des constructions est limitée par les servitudes aéronautiques et radioélectriques de l'aéroport de Toulouse Blagnac.

ARTICLE 1UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet doit garantir :

- . le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
- . une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement.
- . la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

En secteur 1UEb une attention toute particulière devra être portée à la qualité architecturale du projet eu égard à la proximité des habitations riveraines.

En secteur 1UEc, les dispositions relatives aux façades, murs extérieurs, toitures et clôtures sont limitées aux règles suivantes :

Pour les façades et murs extérieurs, toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2 - Façades et murs extérieurs

2.1 - A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniements ou de restructuration des volumes ou d'aménagement de constructions, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain, de même que le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif peuvent être imposés. Les décrochements et redans architecturaux dans les façades sont autorisés.

2.2 - Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

3 - Toitures

3.1 - Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions environnantes.

3.2 - Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, capteurs solaires, machineries d'ascenseur et tous locaux techniques des constructions ou installations), doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

3.3 - Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que 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.

4 - Clôtures

A l'exception des murs bahuts surmontés d'un grillage ou d'un système à claire voie pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2 mètres, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre par rapport au trottoir ou en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique.

Pour des raisons de sécurité dûment justifiées, une hauteur supérieure 1,60 mètre pourra être admise.

Excepté le long de l'emprise de la ligne de tramway Envol, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être doublées intérieurement d'une haie vive.

5 - Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture). Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

6 - Publicités, enseignes, préenseignes et éclairage

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.
Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Champ d'application du présent article :
Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.
Toutefois, en secteur 1UEc, en raison de la spécificité de ce secteur et notamment de la présence d'une zone sécurisée liée à l'implantation des industries aéronautiques, les places de stationnement peuvent être réalisées en dehors de l'unité foncière. Dans ce cas, les emplacements à réaliser (ou réalisés et pouvant être affecté au projet) sur une autre unité foncière devront être clairement affectés au projet objet de la demande de permis de construire.

3 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4 - Livraisons

Tout projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

5 - Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

6 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

6.1 - Habitat (logements de fonction)

Il est exigé deux places de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher, dont une couverte.

6.2 - Bureaux

6.2.1 - Dans le secteur 1UEa, il est exigé une place pour 80 m² de surface de plancher.

6.2.2 - Dans les secteurs 1UEb et 1UEc, il est exigé une place pour 40 m² de surface de plancher, réalisées en sous-sol.

6.3 - Commerces

- Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente ou à l'accueil du public.
- En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de surface de plancher des locaux commerciaux.
- Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant étant précisé que sont prise en compte dans ce calcul et à hauteur de 50 %, les surfaces de terrasse extérieure.

6.4 - Industrie et entrepôts

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.

6.5 - Hébergement hôtelier

Il est exigé 0,8 place de stationnement par chambre

6.6 - Services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

7 - Stationnement des deux roues

- Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.

- Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération.

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

ARTICLE 1UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Non concerné

2 - Espaces libres et plantations

2.1 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantation seront déterminés en accord avec la commune.

2.2 - Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être accompagnées d'un traitement paysager agréé par la Commune (alignement d'arbres, haies …) en bordure des limites séparatives et des emprises publiques).

3 - Les espaces libres et espaces verts à créer

3.1 - Les espaces libres de toute construction, de stockage d'eau de pluie, d'aire de stationnement et de voies de circulation doivent être engazonnés.

3.2 - En secteur 1UEa, 15 % au moins de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espace vert.

3.3 - En secteur 1UEb, 40 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces paysagers, vallonnés et plantés d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain aménagé en espace vert, d'arbustes et de taillis, constituant un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

3.4 - En secteur 1UEc, il n'est pas fixé de pourcentage d'espace vert requis pour une opération compte tenu de la situation du site au sein des pistes de l'aéroport.

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

Cet article est sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES DE COMMERCE, SERVICES, INDUSTRIE, ARTISANAT

Zone 2UE

Dispositions générales

- **Adaptation mineure** : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- **Construction détruite par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

- **Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 155 hectares et regroupe l'ensemble des terrains à vocation d'industrie, de bureaux et de services, de commerces et d'artisanat.

Cette zone se divise en 4 secteurs :

***Le secteur 2UEa** recouvre une partie du site d'activités liées à l'aéroport et les terrains destinés principalement à l'accueil d'activités industrielles sur la ZAC de Grand Noble, à l'ouest de la R.D. 902. Dans ce secteur, l'utilisation des sols sera orientée vers des activités spécialisées "haut de gamme" (entreprises de technologie de pointe) ou éventuellement tertiaires.*

***Le secteur 2UEb** est un secteur à vocation principale d'activités commerciales qui peut également accueillir des constructions à usage de bureaux ou de services.*

***Le secteur 2UEc** recouvre des terrains destinés à des activités diverses et légères s'intégrant à l'habitat par leur nature et par l'architecture des bâtiments. Ces terrains sont situés dans le secteur de Font Grasse de la ZAC de Grand Noble et le long de la route de Grenade.*

***Le secteur 2UEd** recouvre la partie du site d'activités et de services liés à l'aéroport, directement desservie par la ligne de tramway Envol Avenue Didier Daurat.*

***Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels** :*

- de conforter la diversité des activités économiques de la commune.
- de gérer l'intégration d'activités en limite des quartiers d'habitation.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE 2UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage

2 - Les carrières

3 - Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du code de l'urbanisme

4 - Les installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

5 - Les dépôts non liés à une activité, non couverts et de quelque nature qu'ils soient, exceptés les dépôts de déchets apportés par le public en déchetterie et énumérés à la rubrique 2710 des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

6 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées sous conditions à l'article 2UE 2 ainsi que les lotissements à usage d'habitation

7 - Les constructions à usage agricole et les établissements de soins ou de repos.

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

1 - Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

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

3 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU ou concernées par les courbes de bruit de l'aéroport, devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Les constructions ou installations concernées par les zones de danger liées aux installations classées pour la protection de l'environnement autorisées et représentées en annexe du PLU ne pourront être admises qu'après avis de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche, et de l'Environnement (DRIRE).

5 - Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne (circulaire interministérielle du 16 octobre 2001) et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

6 - Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

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

1- Accès

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

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

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

1.4 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.5 - 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.

1.6 - Les accès sur la RD 2 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

2- Voirie

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

2.2 - La longueur des voies en impasse susceptibles d'être intégrées dans le domaine public et qui ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, ne peut excéder 80 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres si le véhicule de ramassage des ordures ménagères et industrielles doit pénétrer à l'intérieur de l'opération et qui devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

3 - Pistes cyclables

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

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

1 - Principe

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

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

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 la Direction assainissement 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.

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 aménagés en souterrain.

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

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE 2UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes
- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

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

- 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 30 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe des A 621 et RD 902.
- 10 mètres des bretelles d'accès aux A 621 et RD 902.

2 - Autour de la place Marcel Dassault repérée sur le plan de zonage, les constructions seront implantées de manière à présenter leurs façades principales axées sur le centre du rond-point tout en dégageant un espace libre composé sur un carré de 100 mètres de côté (Cf. annexe du présent règlement). En outre, l'espace situé entre l'emprise publique et le bâti sera paysager de manière à prolonger les aménagements décrits ci-dessus.

3 - Autour de la place de la révolution française repérée sur le plan de zonage, les constructions seront implantées de manière à présenter sur le rond-point deux façades composées suivant un angle à 90° (Cf. plan d'implantation en annexe du présent règlement).

4 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

. 6 mètres dans les secteurs 2UEa et 2UEb
. 4 mètres dans le secteur 2UEc et 2UEd

5 - Des implantations autres sont possibles :
- pour les installations et constructions de faible importance nécessaire à la sécurité et au gardiennage des entreprises
- dans le secteur repéré au document graphique traversé par la ligne de tramway Envol où les constructions seront implantées à un mètre minimum de l'emprise de la ligne de tramway.

6 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes
- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - Toute construction ou installation nouvelle jusqu'à une hauteur de 8 mètres comptés conformément à l'article 10 doit être implantée à une distance de 3 mètres au moins des limites séparatives.

2 - Toute construction ou installation nouvelle de plus de 8 mètres de hauteur comptée conformément à l'article 10 doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à 3 mètres augmentée de la hauteur au-dessus de ces 8 mètres.

3 - En secteur 2UEd, dans le secteur repéré au document graphique traversé par la ligne de tramway Envol, les constructions seront implantées à 6 mètres minimum des limites séparatives.

4 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis 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 2UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Cette emprise au sol pourra être portée à 70 % à condition de réaliser des parkings en superstructure ayant pour effet de diminuer les grandes surfaces de parcage non couvertes d'un seul tenant.

En secteur 2UEd, dans le secteur repéré au document graphique traversé par la ligne de tramway Envol, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol

. Les piscines non couvertes
. Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
. Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés
. Les débords de toitures
. Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux)

ARTICLE 2UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Préalable

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- **15 mètres dans le secteur 2UEa**, excepté autour de la place de la révolution française. Elle peut être portée à 21 mètres sur 10 % de la surface de l'unité foncière.

. Autour de la place de la révolution française repérée sur le plan de zonage, les constructions seront de type R + 2 ou R + 3 (le troisième niveau étant en attique, son retrait par rapport à l'alignement principal de la façade sera d'au moins 2 mètres. La hauteur des constructions sera comprise entre 9 et 13 mètres en tout point du sol fini de la place (niveau trottoir). La hauteur à l'acrotère du deuxième niveau (R + 2) devra correspondre au niveau des "ailes" de l'arcature existante sur la place (Cf. croquis en annexe du présent règlement).

- 12 mètres dans le secteur 2UEb.
Cette hauteur pourra être portée à 16 mètres dans le cas d'unités foncières supérieures ou égales à 3 hectares.

- **10 mètres dans le secteur 2UEc**.

- 25 mètres dans le secteur 2UEd.

3 - Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE 2UE 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

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

. le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
. une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement.
. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

2 - Façades

2.1 - A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniements ou de restructuration des volumes ou d'aménagement de constructions, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain, de même que le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif peuvent être imposés.

2.2 - Les décrochements et redans architecturaux dans les façades sont autorisés.

2.3 - Traitement des façades autour de la place de la révolution française repérée sur le plan de zonage.

Les façades seront composées en deuxième plan des arcatures existantes, suivant le principe du mur rideau. Des parties pleines seront traitées de préférence en briques toulousaines (aspect anciennes foraines).

Les parties vitrées seront du type mur rideau (verre ou glace réfléchissante, menuiseries aluminium gris clair, ...). L'ordonnancement et la composition de la façade seront rythmés par la trame des arcatures existantes.

Des entrées piétonnes aux constructions pourront être créées dans les angles rentrants ; elles pourront, dans ces cas, faire l'objet de traitements personnalisés (verrières, auvents, arcatures, ...).

L'espace situé entre l'emprise publique et le bâti sera aménagé de manière à prolonger les aménagements décrits ci-dessus. Le détail des aménagements en sera arrêté en accord avec l'aménageur.

3 - Toitures et polychromie

3.1 - Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions environnantes.

3.2 - Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que 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.

3.3 - Traitement des toitures autour de la place de la révolution française repérée sur le plan de zonage. Les toitures seront traitées en terrasses horizontales, coques, ou pente faibles. Les matériaux de couverture seront recherchés dans un souci de cohérence avec l'architecture de la place et le principe du mur rideau. Les couvertures en tuiles sont également autorisées.

4 - Clôtures

En secteurs 2UEa, 2UEc et 2UEd à l'exception des murs bahuts surmontés d'un grillage ou d'un système à claire voie pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2 mètres, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre par rapport au trottoir ou en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique.

Pour des raisons de sécurité ou de nuisances dûment justifiées, une hauteur supérieure à 1,60 mètre pourra être admise.

Excepté le long de l'emprise de la ligne de tramway Envol, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être doublées intérieurement d'une haie vive.

En secteur 2UEb, sauf à ce qu'elles s'avèrent indispensables, les clôtures en périphérie des unités foncières devront être évitées. Le cas échéant, elles seront limitées à une hauteur de 1,60 mètres maximum, devront être traitées qualitativement et accompagnées d'un traitement paysager renforcé (merlons, plantations arbustives…).
Les grilles ou grillages ne seront autorisés qu'à la condition de surmonter un mur de soubassement de 0,40 mètres maximum.
Les clôtures destinées à protéger les enclos de stockages et les aires de livraison pourront avoir une hauteur supérieure.

5 - Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture). Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

6 - Publicités, enseignes, préenseignes et éclairage

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.
Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques…..), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain , elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

ARTICLE 2UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

3 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4 - Livraisons

Tout projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

5 - Pour les entreprises artisanales, ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

6 - Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

7 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

7.1 - Habitat (logements de fonction)

Il est exigé deux places de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher, dont une couverte et attenante au bâtiment principal.

7.2 - Bureaux

En 2UEa, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de de surface de plancher. Il ne pourra cependant être réalisé au maximum qu'une place pour 15 m² de surface de plancher.

En 2UEb, 2UEc et 2UEd, il est exigé une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.

7.3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente ou à l'accueil du public. En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la surface de plancher des locaux commerciaux.

Dans tous les cas, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commercial (prévue par l'article L 720-5 du code du commerce et 36.1 de la Loi du 27 décembre 1973) ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher affectée au commerce.

Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant étant précisé que sont prises en compte dans ce calcul et à hauteur de 50 %, les surfaces de terrasse extérieure.

7.4 - Artisanat

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.

7.5 - Industrie et entrepôts

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.

7.6 - Hébergement hôtelier

Il est exigé 0,8 place de stationnement par chambre

7.7 - Services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

8 - Stationnement des deux roues

- Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.
- Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération.

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

ARTICLE 2UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme, en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1 - Espaces boisés et plantations existantes

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

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

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

2.3 - 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. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

2.4 - Espaces libres et espaces verts à créer

- Sur chaque unité foncière, 15 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Excepté dans le secteur repéré au document graphique traversé par la ligne de tramway Envol, ces 15% de surface traités en jardin planté et gazonné doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espace vert.

- Pour les unités foncières supérieures ou égales à 3 hectares, 10 % au moins de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts plantés et tout projet devra obligatoirement être accompagné d'un plan paysager approuvé par la commune.

- En ce qui concerne les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

- Les espaces libres en bordure de la RD 902 devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser l'entrée de ville.

2.5 - Pour les parcelles situées en bordure de la RD 2, la partie de la parcelle correspondant à la marge de recul devra être végétalisée et plantée, à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 30 m² de terrain situé dans la marge de recul, hors aires de stationnement.

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

Cet article est sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS MIXTES HABITAT / ACTIVITES EN VOIE DE MUTATION

Zone UF

Dispositions générales

- **Adaptation mineure :** 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- **Construction détruite par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

- **Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 22 hectares et regroupe 2 secteurs où se côtoient habitat et activité, d'une part au niveau des rues Bordebasse, Raymond Grimaud et Escadrille Normandie Niemen à l'ouest de la RD 902 et d'autre part au niveau de la RD2 à l'est de la zone de Font Grasse.

La caractéristique première de ces zones est un développement relativement anarchique essentiellement du à l'histoire de ces territoires (présence d'une urbanisation ancienne à proximité du développement de la ZAC de Grand Noble).

Cette zone se divise en 2 secteurs :

***Le secteur UFa** recouvre les terrains situés à l'ouest de la RD 902 correspondant essentiellement au secteur d'habitat existant avant la création de la ZAC de Grand Noble. Ce secteur est totalement enserré dans la zone d'activité 2UEa, entre la RD 902 et le site aéroportuaire.*

***Le secteur UFb** recouvre les terrains situés le long de la RD 2, à l'Est du parc d'activité de Font-Grasse de la ZAC de Grand Noble. Il comprend aujourd'hui des activités essentiellement de type industriel à proximité immédiate d'une zone d'habitat à dominante pavillonnaire.*

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :
- d'accompagner les mutations existantes ou à venir des secteurs concernés.
- en secteur UFa, de permettre le développement de l'activité économique, en permettant le maintien de l'habitat existant mais en interdisant l'extension de l'habitat dans cette zone concernées par les courbes de bruit de l'aéroport et de la RD 902. Un autre objectif est de valoriser la façade ouest de la RD 902, axe majeur du secteur Nord Ouest.
- en secteur UFb, de permettre la reconversion de sites économiques anciens et rattrapés par le développement de la ville en favorisant l'accueil d'habitat en accord avec le caractère pavillonnaire environnant.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations de type parcs d'attraction, stands de tir, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

3 - Les dépôts non liés à une activité, non couverts et de quelque nature qu'ils soient

4 - En secteur UFa :
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles autorisées sous conditions à l'article UF 2.
- Les extensions des constructions à usage d'habitations existantes autres que celles autorisées sous conditions à l'article UF 2

5 - En secteur UFb :
- Les constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt
- Les extensions des constructions d'activité autres que celles autorisées sous conditions à l'article UF 2.

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

1 - En secteur UFa :

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

1.2 Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU ou concernées par les courbes de bruit de l'aéroport, devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

1.3 Les extensions ou surélévations des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes des habitations (abris de jardins, garages, etc) sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement ne sont autorisées qu'à la condition que la surface de plancher totale des extensions réalisées depuis cette date et à réaliser ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher.

2 - En secteur UFb :

2.1 - Les extensions des constructions existantes à usage d'activité (bureau, commerce, artisanat, industrie et entrepôt) ne pourront être autorisées que de manière limitée et uniquement dans le cas où elles correspondent à une obligation réglementaire de mise aux normes en matière de sécurité ou d'environnement notamment.

2.2 - Les constructions nouvelles à usage de commerces ou de bureaux ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis d'aménager ou permis de construire valant division) à vocation d'habitat.

3 - Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

4- Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

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

1 - Accès

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

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

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

1.4 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.5 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.

1.6 Les accès sur la RD 2 devront être réalisés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

2 - Voirie

2.1 - Les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une emprise minimum de 12 m de largeur et une largeur de chaussée de 5.50 mètres au moins. Elles devront respecter les règles concernant l'accessibilité des personnes handicapées et intégrer toutes les fonctionnalités requises : circulation des VL, des piétons, des cycles, stationnement, etc.

2.2 - La longueur des voies en impasse qui ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, ne peut excéder 80 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement, et devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.3 - D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées à l'alinéa 2.1 et 2.2 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 - Pistes cyclables

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

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

1 - Principe

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

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

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

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

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 la Direction assainissement 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.

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 aménagés en souterrain.

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

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Elles ne s'appliquent pas :
- Aux piscines non couvertes
- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - En secteur UFa :

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

- 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 30 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe de la RD 902.
- 6 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques pour les constructions à usage d'activité
- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitat

2 - En secteur UFb :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise des voies existantes ou futures
Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique à l'égard des voies internes à l'opération.

3 - A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

4 - En secteur UFb :

D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

4.1 - Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), les constructions pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles uniquement dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse.

4.2 - Par rapport aux emprises publiques hors voirie. Dans ce cas, la construction projetée sera implantée soit à 3 mètres minimum, soit à l'alignement. Dans cette dernière hypothèse, la construction sera limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et à 8 mètres de longueur.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - En secteur UFa :

1.1 Toute construction ou installation nouvelle jusqu'à une hauteur de 8 mètres comptés conformément à l'article 10 doit être implantée à une distance de 3 mètres au moins des limites séparatives.

1.2 Toute construction ou installation nouvelle de plus de 8 mètres de hauteur comptée conformément à l'article 10 doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives égale à 3 mètres augmentée de la hauteur au-dessus de ces 8 mètres.

2 - En secteur UFb :

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

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots.

2.2 - A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

2.3 - D'autres implantations sont admises :

2.3.1 -Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), l'implantation en limite de lot est admise si elle est conçue à l'échelle de l'ensemble de l'opération et si elle contribue à une utilisation rationnelle du sol et à une meilleure conception de l'espace urbain. Dans cette hypothèse, il n'est pas fait application de l'alinéa 2.3.3. ci-dessous.

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

2.3.3 -L'implantation en limite séparative est admise sous réserve :

- que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement).
- qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 8 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 8 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

3 - Dans les secteurs UFa et UFb

3.1 - Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

3.2 - Des implantations autres sont possibles pour les installations et constructions de faible importance nécessaire à la sécurité et au gardiennage des entreprises.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis 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 UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - En secteur UFa :

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

Cette emprise au sol pourra être portée à 60% à condition de réaliser des parkings en sous sols ou intégrés au bâtiment conduisant à un nombre de places en surface inférieur à 10% du minimum défini à l'article 12.

2 - En secteur UFb :

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.
Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.
Ce coefficient ne s'applique pas aux constructions à usage d'activité autorisées à l'article UF2 alinéa 3.

3 - Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol :

- Les piscines non couvertes
- Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
- Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés
- Les débords de toitures
- Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux)

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Préalable

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive.

Dans une bande de 20 mètres par rapport à l'emprise existante ou future de la RD 2, le point de départ de la mesure de la hauteur est le niveau fini de l'espace existant ou projeté.

Les hauteurs exprimées ci-dessous en mètres sont encadrées par un nombre de niveaux de plancher habitable maximum.

Cependant, l'aménagement de combles sous toitures double pentes traditionnelles et toitures cintrées pourra être accepté, sans être considérée comme un niveau supplémentaire, dès lors que la hauteur maximale mesurée selon les modalités ci-avant reste respectée.
En revanche, toute surface de plancher habitable sous toiture mono pente ou semi-cintrée, ainsi que toute surface de plancher habitable semi enterrée est considérée comme un niveau.

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- dans le secteur UFa : 10 mètres
- dans le secteur UFb :

. 10 mètres (soit 3 niveaux maximum ; R+2) dans une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise publique existante ou future de la RD 2.
. 7 mètres (soit 2 niveaux maximum ; R+1) dans le reste du secteur UFb

3 - Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

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

. le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
. une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement.
. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

2 - Façades

2.1 - A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniements ou de restructuration des volumes ou d'aménagement de constructions, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain peut être imposée.

2.2 - En secteur UFb

2.2.1- Enduits et matériaux

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.
Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appui de baie en pierre....) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
Sans contredire les alinéas précédents, le bois peut être admis comme matériau de construction

2.2.2- Volets, portes et menuiseries

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

3 - Toitures

3.1 - En secteur UFb pour tout projet de construction à usage d'habitat :

- Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

- D'autres types de toitures pouvant induire des pentes différentes pourront être accordées :

  . si l'architecture du bâtiment existant l'impose
  . dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux.
  . dans le cadre de projet d'ensemble comportant plus de 10 logements si l'intérêt architectural du projet le permet.
  . dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires…) si l'intérêt architectural du projet le permet.

3.2 - Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

3.3 - Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que 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.

4 - Clôtures

Les clôtures sur rue :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre par rapport au trottoir ou en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique. Pour des raisons de sécurité ou de nuisances dûment justifiées, une hauteur supérieure à 1,60 mètre pourra être admise.

Les clôtures constituées de grillage en bordure des voies publiques doivent être doublées intérieurement d'une haie vive.

Le long de la RD 902, elles devront impérativement être intégrées à un aménagement paysager pour valoriser les abords de cet axe d'entrée de ville.

Le long de la RD 2, toute clôture constituée de rambarde en bois ou de grillage sans mur bahut est interdite, le mur bahut devant avoir une hauteur minimale de 0,30m.

Les clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au niveau du terrain naturel mitoyen le plus haut.

La hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre, à l'exception des murs bahuts surmontés d'un grillage ou d'un système à claire voie pour lesquels cette hauteur est fixée à 1,80 mètre.

La hauteur des haies vives est limitée à 2 m.

Pour des raisons de sécurité ou de nuisances dûment justifiées, une hauteur supérieure pourra être admise.

5 - Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture). Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

6 - Publicités, enseignes, préenseignes et éclairage

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.
Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques…..), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain , elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable :

- aux constructions nouvelles, aux extensions et surélévations à l'exception de celles à usage d'habitat qui ne créent pas de logements nouveaux
- aux changements de destination

Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement (CF Décret du 1er avril 1999).

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le long de la RD 2, pour les nouvelles opérations, les aires de stationnement affectées aux logements devront être réalisées en dehors de la marge de recul de 4 mètres définie à l'article UF 6 du présent règlement.

3 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4 - Livraisons

Tout projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

5 - Pour les entreprises artisanales, ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

6 - Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

7 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

7.1- Habitat

- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places de stationnement par logement.

- Dans les opérations comportant plus de 15 logements, un parking visiteurs d'une capacité égale ou supérieure à 10% du nombre de logements, pourra être exigé en complément.

- Pour les opérations conduisant à la création de plus de 1000 m² de surface de plancher dans un immeuble d'un seul tenant, 60 % au moins des aires de stationnement devront être réalisées en sous sol (enterré ou semi enterré) et/ou couverte (garages individuels, parking intégrés au bâtiment).

7.2 - Bureaux

En UFa, il est exigé une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

En UFb, il est exigé une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.

En UF, il ne pourra cependant être réalisé au maximum qu'une place pour 15 m² de surface de plancher.

7.3 - Commerces

- Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente ou à l'accueil du public.
- En l'absence de précision sur la surface réservée à la de vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la surface de plancher des locaux commerciaux.
- Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant étant précisé que sont prise en compte dans ce calcul et à hauteur de 50%, les surfaces de terrasse extérieure.

7.4 - Artisanat

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.

7.5 - Hébergement hôtelier

Il est exigé 0,80 place de stationnement par chambre

7.6 - Services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée aux salles de cours.
- Pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

8 - Stationnement des deux roues :

- Des emplacements pour les vélos sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.
- Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions à usage d'habitat de moins de 200 m² de surface de plancher d'un seul tenant.

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

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant

2 - Espaces libres et plantations

2.1 - Espaces boisés et plantations existantes

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

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

Les voies ayant une emprise de 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.
Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

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. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

2.4 - Espaces libres et espaces verts à créer

2.4.1 - En secteur UFa :

- Sur chaque unité foncière, 15 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espaces verts.
- En ce qui concerne les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.
- Les espaces libres en bordure de la RD 902 devront impérativement faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser l'entrée de ville.

2.4.2 - En secteur UFb :

- Pour les opérations ou constructions nouvelles à usage d'habitat :

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

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitation de 1000 m² de surface de plancher et plus il doit être créé un espace libre collectif hors voirie à l'usage des futurs occupants des logements.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), le pourcentage s'applique par lot.

- Pour les constructions à usage d'activité :

15 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espaces verts.

En ce qui concerne les projets de construction à usage d'activité jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) pourra être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

- **Pour les parcelles situées en bordure de la RD 2, la partie de la parcelle correspondant à la marge** de recul devra être végétalisée et plantée, à raison ou d'un arbuste pour 30 m² de terrain situé dans la marge de recul, hors aires de stationnement.

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

Cet article est sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE

Zone 1 AU

Dispositions générales

- **Adaptation mineure :** 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 (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).
- **Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- **Construction détruite par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.
- **Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure** (poste transformateurs, ouvrages techniques liés au tramway, poste de refoulement, de pompage, local ordures ménagères, etc.) **nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie de 140 ha et correspond à la zone d'urbanisation future située au Nord de la commune (pour Blagnac) sur laquelle se développe une opération de ZAC dénommée Andromède.
Ce projet intercommunal entre les communes de Blagnac et Beauzelle est destiné à un développement mixte (habitat, équipements, commerces, services et activités). D'une taille d'environ 210 hectares sur les deux communes, cette opération est organisée autour d'un pôle vert : la future base de loisirs de Pinot-Barricou et est articulée autour de la nouvelle coulée verte reliant la Garonne et l'Aussonnelle.
La zone 1AU se découpe en 4 secteurs :

***- Le secteur 1AUa** correspond à un quartier mixte, affecté à l'habitat, au petit commerce, aux équipements, aux activités peu nuisantes et au tertiaire. La disposition des îlots, leur dimensionnement et leur divisibilité en parcelles favorisent la mixité fonctionnelle et sociale, et permettent le renouvellement urbain à terme. Tout en conservant une certaine diversité, ces îlots sont globalement rectangulaires, d'une contenance d'un hectare environ, et bornés par l'espace public (voies circulées, promenades piétonnes ou espaces plantés) sur leurs quatre côtés. A la morphologie régulière du quartier correspond ainsi une typologie variée, de l'immeuble collectif à la villa individuelle, en passant par les plots, les maisons jumelées ou les maisons en bande.*

***- Le secteur 1AUb** d'environ 5 hectares correspond aux constructions existantes autour de l'établissement scolaire du Ferradou. L'objectif est de prendre en compte la spécificité de ce secteur en favorisant un urbanisme aéré de type pavillonnaire. C'est la raison pour laquelle il sera fait application des règles de la zone UC lorsque les réseaux et voiries indispensables à la desserte du secteur seront réalisés dans le cadre de la ZAC Andromède.*

***- Le secteur 1AUd** recouvre les terrains destinés à accueillir la future base de loisirs de Pinot-Barricou. Ce secteur d'environ 80 ha à vocation de loisirs et de détente, peut recevoir des équipements collectifs. Il comprend les Cours et la Coulée Verte. D'Ouest en Est les Cours sont respectivement nommés « Cours Pinot », « Cours Barricou », « Cours Coinays ou Plaine de Grands Jeux », « Cours « ferradou » et « Cours Sauzas ».*
La Coulée Verte, de largeur variable, prend les Cours en écharpe sur une longueur de 3 km environ, depuis les Quinze Sols à l'Est jusqu'à la RD 902 à l'Ouest.

***- Le secteur 1AUf** correspond à une bande comprise entre la RD 902 à l'Ouest et le cours Pinot à l'Est. Il assure la transition volumétrique et fonctionnelle entre les halls de montage de l'A380 et les quartiers d'habitation de la ZAC. Il est affecté à des implantations de commerces, de services, d'hôtellerie, de bureaux, d'activités économiques ou de sociétés à forte image qualitative. On y trouve aussi l'emplacement du terminus du tramway et l'implantation d'autres équipements publics y est admise.*

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les défrichements dans les terrains boisés classés (EBC identifiés au document graphique)

2 - Les carrières

3 - Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée

4 - Les parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting

5 - Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du code de l'urbanisme

6 - Les décharges

7 Les dépôts de matériaux couverts ou non, de quelque nature que ce soit autres que ceux directement liés au fonctionnement des équipements publics.

8 - Les constructions nouvelles à usage agricole

9 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt sauf les entrepôts liées à une activité commerciale ou à un équipement public

10 - En secteur 1AUa
- Les constructions nouvelles sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation initiale du présent règlement de zone (décembre 2005), à l'exception des constructions autorisées à l'article 1AU2.
- Les constructions nouvelles sur les unités foncières déjà bâties résultant de la division d'un programme de logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux, à l'exception des constructions autorisées à l'article 1AU2
- Les commerces et les bureaux de 3 000 m² et plus de surface de plancher.

11 - En secteur 1AUb, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone UC

12 - En secteur 1AUd :

- toutes constructions ou installations autres que :
  - celles à destination de services publics ou d'intérêt collectif à usage de sports, loisirs, culture et leurs services annexes tel que :
    - les activités nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance de la base de loisirs (kiosques, buvette, etc.)
    - les logements de fonction, aires de stationnement, installations et travaux divers liées aux utilisations du sol autorisées
    - les jardins familiaux
    - les cimetières
  - les constructions privées reliant pour des raisons fonctionnelles ou techniques plusieurs bâtiments à travers un espace public, à la condition de ne pas empêcher les continuités écologiques et obstruer les perspectives visuelles existantes.

- les extensions des constructions existantes sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation initiale du présent règlement de zone (décembre 2005) à l'exception des constructions autorisées à l'article 1AU2.

13 - Les piscines non couvertes sont interdites :
- le long des voies et emprises publiques structurantes mentionnées sur le plan de zonage
- en limite de zone 1AUd

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

1 - Les constructions nouvelles et opérations d'aménagement ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voiries et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AU3 et 1AU4. Dans l'attente de la réalisation de ces VRD, les constructions ne seront autorisées qu'à la condition de constituer une extension ou une annexe de la construction principale, sous réserve du respect de l'alinéa 5 suivant et de l'article 1AU 4-3.1.

2 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU, doivent respecter les exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

3 - Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

4 - En secteurs 1AUa et 1AUb :
Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition d'être nécessaires à la vie du quartier.

5 - En secteur 1AUa, 1AUb et 1AUd :
Les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes des habitations (abris de jardins, garages…etc.) sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation initiale du présent règlement de zone (décembre 2005) ne sont autorisées qu'à la condition que la surface de plancher totale des extensions réalisées depuis cette date et à réaliser ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher.

6 - En secteur 1AUa :
Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage ne sont autorisés qu'à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.
Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.
Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

7 - En secteur 1AUf :
Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Dans le cas où ces constructions sont situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe, elles devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

8- En secteur 1AUa, les extensions et surélévations des constructions existantes, ainsi que les annexes des habitations (abris de jardins, garages…etc.) sur les unités foncières déjà bâties résultant de la division d'un programme de logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux ne sont autorisées qu'à la condition de respecter, outre le présent règlement de zone, les règles spécifiques prévues à cet effet aux articles 6, 7,10 et 11.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

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

1.3 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques

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

1.5 Les caractéristiques des accès circulés, à l'exception des venelles définies à l'alinéa 2.3, doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.

1.6 Les accès directs depuis la route de Grenade sont interdits. Ils se feront depuis sa contre-allée.

1.7 L'accès aux parkings souterrains est interdit par les venelles, sauf dans la bande de 20 m à compter de voies et emprises publiques.

2- Voirie nouvelle

2.1 - Les voies primaires et secondaires (figurées au plan de zonage par une légende spécifique et dans l'orientation d'aménagement en rouge et orange)
Les voies primaires et secondaires ont une emprise minimum de 14 m.

2.2 - Les voies résidentielles (figurées au plan de zonage par une légende spécifique et dans l'orientation d'aménagement en jaune)
Les voies résidentielles sont majoritairement à sens unique et ont une emprise minimum de 11,5 m.

2.3 - Les venelles (non figurées au plan de zonage et dans l'orientation d'aménagement)
Les venelles sont des voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique.
Les venelles permettent principalement la desserte locale des îlots concernés du secteur 1AUa : accès piéton, vélos et/ou desserte des garages privatifs.
Les venelles ouvertes à la circulation auront une emprise minimum de 3 m circulables et ne pourront pas être traitées en impasse.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée pour desservir les équipements publics ou d'intérêt collectif ou renforcer les liaisons inter quartiers.

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

1 - Principe

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

Les extensions des constructions existantes ne pourront être autorisées que si le dispositif d'assainissement autonome existant est suffisant pour permettre le projet.

Toute nouvelle installation d'assainissement autonome qui serait rendue nécessaire par un projet d'extension est interdite.

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 de la Direction 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 la Direction assainissement 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.

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 aménagés en souterrain. Les postes de transformation et de visite éventuels feront l'objet d'un traitement architectural soigné.

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 au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes et futures.

1 - En secteurs 1AUa et 1AUf :

Dans le cas où une construction respecte une des règles d'implantation définies aux 4 alinéas suivants, et qu'elle est située à plus de 6 mètres d'autres voies publiques, privées ou emprises publiques, ladite construction pourra ne pas respecter lesdites règles par rapport à ces autres voies publiques, privées ou emprises publiques.

1.1 <u>Implantation des constructions par rapport aux voies publiques primaires et secondaires et aux emprises publiques structurantes (figurées au plan de zonage par une légende spécifique) hors secteur 1AUd</u>

1.1.1 Les constructions doivent être implantées, sur la totalité du linéaire de l'unité foncière, à l'alignement de la voie avec une marge de retrait autorisée de 6 m maximum par rapport à cette limite.

1.1.2 Les constructions peuvent être interrompues pour permettre la création de voies d'accès (chaussée, trottoirs et espaces libres y attenants) ou de cheminements desservant l'unité foncière.

1.1.3 Dans le cas d'un retrait, l'alignement doit être marqué par un mur ou une grille, sauf contrainte de fonctionnement (type commerce, bureaux ou service avec vitrines…..) ne permettant pas une clôture. Afin de rompre la monotonie d'un linéaire de la façade trop important, on cherchera à alterner sur une même unité foncière implantation à l'alignement et implantation en retrait.

1.1.4 Les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis avec une saillie maximale de 1,50 m sur l'espace public.

1.1.5. - Sur la route de Grenade (RD 2), ces prescriptions s'appliquent à partir d'une marge de recul comptée par rapport à l'axe de la voie à double sens de :
- 25 m minimum coté Ouest
- 35 m minimum coté Est.

1.2 - <u>Implantation des constructions par rapport aux limites du secteur 1AUd</u>

1.2.1 - En secteur 1AUa

1.2.1.1 - Les constructions doivent être implantées, dans une proportion inférieure à 65 % du linéaire de l'unité foncière, à l'alignement de l'emprise publique avec une marge de retrait autorisée de 6m maximum à cette limite. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces 65 % les socles des parkings souterrains et les terrasses, structures, etc., reliant deux bâtiments.

1.2.1.2 - Chaque séquence de bâti implanté dans cette bande de 6 m ne devra pas dépasser 30 m de longueur. Au delà d'une longueur de 30 m de bâti, les constructions doivent être édifiées en retrait de 20m minimum de la limite d'emprise publique.

1.2.1.3 - Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis. Sur l'espace public, la saillie est limitée à 1,50 m maximum.

1.2.2 - En secteur 1AUf

1.2.2.1 - Par rapport au secteur 1AUd, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 6 m minimum.

1.2.2.2 - Par rapport à la marge de recul représentée sur le plan de zonage (façade de la RD 902), les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 m minimum.

1.2.2.3 - L'implantation dans la bande de 0 à 6 mètres par rapport au secteur 1AUd ou à la marge de recul représentée sur le plan de zonage n'est autorisée que dans la bande des 20 m par rapport à une voie structurante mentionnée sur le plan de zonage.

1.2.2.4 - Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis. Sur l'espace public, la saillie est limitée à 1,50 m maximum.

1.3 - Implantation des constructions par rapport aux autres voies publiques (voies résidentielles) et emprises publiques

1.3.1 -Les constructions doivent être implantées, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique avec une marge de retrait de 6 m maximum autorisée par rapport à cette limite.
Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes qui pourront être implantées en limite ou en retrait.

1.3.2 -Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 20 m par rapport à l'emprise du fossé mère séparant les communes de Blagnac et Bauzelle, à l'exception des annexes des habitations qui pourront être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise du fossé mère.

1.3.3 -Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis.
Sur l'espace public, la saillie est admise dans une bande de 20 m par rapport à une voie structurante où elle est limitée à 1 m maximum.

1.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies privées (venelles)

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies privées.

2 - En secteur 1AUb :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont celles de la zone UC (article UC6).

3 - En secteur 1Aud :

- Les constructions devront être implantées à une distance de 40 m par rapport à l'emprise foncière de la RD 902.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des autres voies ou emprises publiques.

1.5- Implantation des constructions nouvelles sur une unité foncière déjà bâtie résultant de la division d'un programme de logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux

Dans le respect des règles définies aux 4 alinéas ci-dessus, à l'exception des piscines et terrasses de plein pied non couvertes, toute construction nouvelle, sur une unité foncière déjà bâtie résultant de la division d'un programme de logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux, ne pourra être implantée que dans une proportion inférieure ou égale à 50% du linéaire, encore non bâti, de l'unité foncière.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
- Aux piscines non couvertes
- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - En secteurs 1AUa, 1AUd et 1AUf :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans ce dernier cas, les retraits doivent respecter une distance égale au moins à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis avec une saillie maximale de 1,50 m.

2 - En secteur 1AUb :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles de la zone UC (article UC7).

3- En secteur 1AUA, dans le respect des règles définies à l'alinéa 1 ci-dessus, à l'exception des piscines et terrasses de plein pied non couvertes, toute construction nouvelle, sur une unité foncière déjà bâtie résultant de la division d'un programme de logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux, ne pourra être implantée que dans une proportion inférieure ou égale à 30% du linéaire, encore non bâti, de l'unité foncière.

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

Les bâtiments non contigües implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent respecter une distance (d) définie par rapport à la hauteur (h) de l'édifice le plus haut telle que d>h- 2m, à l'exception des constructions implantées de part et d'autre des voies d'accès ou des cheminements desservant l'opération, ainsi que celles implantées en zone 1AUb.

Dans ces derniers cas, l'espace entre ces constructions devra être suffisant pour permettre de bonnes conditions d'éclairement et de vues, 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.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - En secteurs 1AUa, 1AUd et 1Auf Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

2 - En secteur 1AUb, le coefficient d'emprise au sol est de 30%.

3 - Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol :

- Les piscines non couvertes
- Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée.
- Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés
- Les débords de toitures
- Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux)

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère. Le point de départ est :

- Par rapport à l'espace public, le niveau fini des voies ou emprises publiques limitrophes existantes ou projetées.
- Coté cœur d'îlot, dans la bande des 20 mètres, les côtes altimétriques des voies ou emprises publiques limitrophes existantes ou projetées.
- Coté cœur d'îlot, au-delà de la bande des 20 mètres, le terrain existant avant travaux.

Il n'est pas fixé de nombre de niveaux maximum pour les parkings en superstructure.

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.

2 - En secteur 1AUa

2.1 - La hauteur des constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur par rapport à l'alignement des voies publiques primaires et secondaires ou des emprises publiques structurantes ou par rapport au secteur 1AUd est limitée à 19 m sans dépasser 6 niveaux. Afin de ne pas avoir une volumétrie trop homogène, on cherchera à faire varier la hauteur des constructions d'une même unité foncière.

Par rapport à la route de Grenade (RD2), la bande des 20 m est calculée à partir d'une marge de recul par rapport à l'axe de la voie à double sens de 25 mètres à l'ouest et 35 mètres à l'est.

Sur l'îlot repéré sur le plan de zonage, la hauteur pourra être portée à 24 mètres sans dépasser 8 niveaux.

2.2 - La hauteur des constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur par rapport à l'alignement des voies résidentielles est limitée à 11 m

2.3 - La hauteur des constructions implantées au-delà de la bande des 20m de largeur ainsi que par rapport aux autres voies publiques et privées ou aux emprises publiques non structurantes est limitée à 9 m.

Quand cela s'avèrera justifié par des considérations techniques liées au fonctionnement du bâtiment, cette règle pourra ne pas s'appliquer aux équipements publics et bâtiments d'intérêt collectif.

2.4 - Hauteur des constructions édifiées sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou emprises publiques

Lorsque 2 règles de hauteur sont différentes, il pourra être fait application de la plus grande hauteur à l'intérieur de la bande de 20 m afférente à la voie ou à l'emprise publique où la hauteur admise est supérieure.

2.5 - Hauteur des constructions édifiées sur des terrains situés entre deux voies ou emprises publiques distantes de moins de 40 m et pour lesquelles s'appliquent des règles de hauteur différente

La hauteur admise en bordure d'une des voies ou emprises publiques, si elle est supérieure à la hauteur définie pour l'autre voie ou emprise publique, peut être appliquée en bordure de la deuxième voie.

2.6- Hauteur des constructions nouvelles sur une unité foncière déjà bâtie résultant de la division d'un programme de logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux

Toute construction nouvelle, sur une unité foncière déjà bâtie résultant de la division d'un programme de logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux, ne pourra excéder une hauteur de 3,20 mètres.

Dans le cas de surélévation d'une construction individuelle existante au sein d'un programme de logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux, la hauteur maximale pourra être portée à 7 mètres (R+1), uniquement dans la limite de l'emprise au sol déjà bâtie de la dite construction individuelle.
Exceptionnellement, dans la stricte limite de la hauteur de la construction individuelle existante, il

pourra être accepté que la hauteur maximale définie ci-dessus puisse être augmentée et ce, à la seule condition que la construction s'intègre parfaitement dans son environnement tel que défini à l'article 11.

3 - En secteur 1AUf :

La hauteur des constructions est fixée à 24 m maximum sans dépasser 6 niveaux.

4 - En secteur 1AUb :

La hauteur des constructions est fixée à 7 m maximum.

5 - En secteur 1AUd :

La hauteur des constructions est fixée à 15 m maximum.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 bâtis et naturels avoisinants ; le respect des proportions et des rythmes, ainsi que le maintien d'un juste équilibre entre espaces libres et espaces bâtis au sein de programmes d'ensemble achevés .
La Costière des Quinze Sols et la Coulée verte forment des « sites naturels », les Cours des « sites urbains ou perspectives monumentales », qu'il convient de respecter et de pérenniser.

2 - Façades, couleurs, matériaux

L'aspect extérieur des façades, couleurs et matériaux doit se conformer au cahier de charges de cession de terrain défini dans la ZAC.
En secteur 1AUb, il est fait application des règles de l'article UC11 alinéa 2.

3 - Toitures

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

3.2 - Les toitures-terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées

3.3 - 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.

4 - Clôtures

4.1 - Le long des voies et emprises publiques

4.1.1 - Les clôtures devront être implantées à l'alignement excepté lorsqu'elles sont doublées d'une haie vive ou d'un aménagement paysager coté voie : seuls les murs-bahut, les grilles et les murs-bahut surmontés d'une grille et doublés ou non de haie seront autorisés. Les matériaux tels que parpaings, briques creuses… ne peuvent être laissés apparents. Les canisses, brandes et dispositifs similaires sont interdits.

4.1.2 - La hauteur des clôtures se mesure par rapport à l'espace public existant ou projeté. Elle est limitée à 2 m dans tous les cas.

Cette hauteur pourra être prolongée au droit des accès et des cheminements desservant l'opération.

4.2 - En limite séparative (entre parcelles privatives ou par rapport aux venelles), la hauteur des clôtures est limitée à 2m. Dans le cas d'un grillage, elle doit être doublée d'une haie végétale.

4.3 - Dans les 2 cas en limite séparative et d'emprise publique, une hauteur supérieure jusqu'à 3.5m maximum sera autorisée pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les activités en secteur 1AUf. Dans ce cas elles doivent être traitées soit en grille, soit en mur bahut de 1m maximum surélevé de grille de 2.5m maximum , et dans les 2 cas la clôture est doublée ou non de haie.

4.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics seront intégrés aux façades ou aux clôtures.

5 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. Dans les logements collectifs, les antennes paraboliques individuelles sont interdites.
S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques,...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est indispensable à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

6 - Publicités, enseignes, préenseignes et éclairage

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière. Tout projet d'éclairage des unités foncières doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé. (Voir cahier de charges de cession de terrain)

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Champ d'application

Cet article est applicable aux constructions nouvelles.
Il ne s'applique pas aux changements d'affectation de locaux faisant moins de 100 m² de surface de plancher ou aux extensions entraînant la création de moins de 100 m² de surface de plancher, sans création de logement nouveau dans les deux cas.
Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement (CF Décret du 1er avril 1999).

2 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

3 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Toutefois :

3.1 - La mutualisation des aires de stationnement sera encouragée dans le cadre d'activités ou d'occupations du sol qui le permettent notamment en raison de leur mode d'utilisation ou de fonctionnement.

Dans ce cas, et à fortiori dans les zones situées dans le périmètre d'attractivité des stations de la ligne E de tramway (cercle de 500 mètres dont le centre se situe au milieu de station), 25 % des aires de stationnement nécessaires au projet pourront être pris en compte sur une aire de stationnement située en dehors du terrain d'assiette du projet, publique ou privée, déjà réalisée ou en projet, à la condition que le pétitionnaire justifie d'une concession à long terme s'il s'agit d'un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de

stationnement.

3.2 - En secteur 1AUd, en application des articles L- 123.2. et R- 431.26 du code de l'urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 500 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

4 - Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

5 - Livraisons

Tout projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

6 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les vélos seront exigés pour toutes les constructions. Leur nombre sera déterminé en rapport avec la fonction du bâtiment. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.

Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings VL ou au plan de masse de l'opération.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions à usage d'habitat de moins de 200 m² de surface de plancher d'un seul tenant.

7 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

7.1 - Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'1,5 place par logement.

Pour les résidences étudiantes ou de tourisme, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les résidences séniors, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Pour les opérations conduisant à la création de plus de 1000 m² de surface de plancher dans un immeuble d'un seul tenant, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous sol (enterré ou semi enterré) et/ou couverte (garages individuels, parkings intégrés au bâtiment, parkings sous treilles).

Les places de stationnement non couvertes à l'intérieur des parcelles privatives sont autorisées en complément des garages couverts.

Pour les opérations comportant plus de 30 % de logements aidés par un financement de l'Etat, des places aériennes pourront être autorisées à conditions d'être végétalisées (de type dalles gazon) et intégrées dans un aménagement de type treille et paysager.

7.2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, dont à minima 60 % couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées) en secteur 1AUf et 100 % en secteur 1AUa.

7.3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 300m2 de surface de vente, il est exigé au minimum une place de stationnement par 20m² de surface de plancher affectée à la vente. Il ne pourra cependant être réalisé au maximum qu'une place pour 10 m² de surface de plancher.

Dans tous les cas, les places de stationnement seront couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées) à hauteur de 60 % minimum en secteur 1AUf et 100 % en 1AUa.

En l'absence de précision sur la nature de l'activité ou la surface de vente, le calcul se fait sur la totalité de la surface de plancher des locaux commerciaux à hauteur d'une place pour 20 m² de surface de plancher.

7.4 - Artisanat

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.
A minima 60% des places doivent être couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées) en secteur 1AUf et 100 % en secteur 1AUa.

7.5 - Industrie et entrepôts

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.

7.6 - Hébergement hôteliers

Il est exigé pour un hôtel, hôtel-restaurant, 0,8 place de stationnement par chambre. Dans tous les cas, 60 % au moins des aires de stationnement seront couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées) en secteur 1AUf et 100 % en secteur 1AUa.

7.7 - Services publics ou d'intérêt collectif

Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

Dans tous les cas, des places couvertes (en garages sous immeubles, enterrées ou semi enterrées) pourront être exigées en fonction de la localisation et de la taille de l'équipement.

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

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres et plantations doivent se conformer au cahier de charges de cession de terrain défini dans la ZAC.

2.1 - Espaces boisés et plantations existantes

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

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

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées au minimum sur un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des arbres et plantation seront déterminés en accord avec la commune.

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.

En secteur 1AUf, cette obligation peut être remplacée par un traitement paysager approprié de ces aires de stationnement : treilles ou pergola végétalisées, haies libres…etc.

2.4 - Espaces libres et espaces verts à créer

2.4.1 - En secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUf :

A l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, 25 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre en pleine terre par tranche de 100 m² d'espaces verts.

Ces espaces verts comprennent notamment les espaces engazonnés, les cheminements intérieurs perméables, les espaces enherbés accessibles sur toitures ou sur dalles. Ils ne comprennent pas notamment les venelles, les espaces de stationnements et espaces circulés d'une manière générale, les toitures inaccessibles.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il devra être créé un espace libre d'accompagnement (espace vert, aire de jeux, cheminements....) dont la superficie sera déterminée en fonction de la nature et du lieu d'implantation de l'opération.

2.4.2 - En secteur 1AUd :

Il devra être créé un espace libre d'accompagnement (espace vert, aire de jeux, cheminements, etc.) afin de permettre une bonne intégration des constructions dans cette zone à usage de loisirs.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Cet article est sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
DESTINEES AUX ACTIVITES AERONAUTIQUES

Zone 3 AU

Dispositions générales

- **Adaptation mineure** : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- **Construction détruite par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

- **Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

La zone 3 AU, d'environ 150 hectares est située dans le prolongement du site aéroportuaire de Toulouse Blagnac et est destinée principalement à l'accueil d'activités industrielles liées à la production à l'exploitation et à la maintenance aéronautiques. Toutefois, elle pourra également accueillir toutes les activités complémentaires et nécessaires au bon fonctionnement et à l'exploitation de la zone. Les bâtiments de grande hauteur de la ZAC Aéroconstellation y seront autorisés, de même que les aires de circulation et de stationnement pour avions qui sont reportées sur le plan de zonage à titre d'information. Cependant, l'ensemble des dispositions du présent règlement s'y applique.

Elle comporte un secteur 3 AUa dont la vocation est identique, mais qui est destiné à assurer, à l'Est de l'opération côté R.D. 902, une transition entre les quartiers de la Z.A.C. de Grand Noble ou de la future Z.A.C. Andromède et les installations industrielles de grande hauteur de la ZAC Aéroconstellation. La hauteur des bâtiments y sera donc limitée. L'implantation des services et équipements communs à la zone y sera favorisée.

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

- de conforter le rôle de l'activité aéronautique sur le secteur nord ouest de l'agglomération toulousaine en constituant un pôle aéronautique de dimension internationale.

- d'intégrer ces développements dans une perspective de préservation du cadre de vie et de l'environnement.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations de toute nature à l'exception :

- des constructions à usage de bureaux, industrie, entrepôt, hébergement hôtelier, commerces et artisanat destinées à l'activité aéronautique (production, maintenance, exploitation) ou au fonctionnement de l'aéroport de Toulouse-Blagnac (notamment : pistes, fret, maintenance, services, bâtiments assistants).

- des constructions et installations complémentaires et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des activités industrielles de la zone (équipements techniques, bassins de rétention, poste de garde, équipements techniques de surveillance, restaurant, centre de symposium, de formation, de soin, logements de fonction, équipements hôteliers, para-hôteliers, bureaux et services…).

- des constructions à usage d'équipements collectifs, étant précisé que sous les courbes de bruit A et B ils ne sont admis que s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique.

- des installations classées

- des affouillements et exhaussements de sols conformément à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme.

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

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

2 - Les constructions autorisées situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU ou concernées par les courbes de bruit de l'aéroport, devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, définies par la réglementation en vigueur.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur.

4 - Les constructions ou installations concernées par les zones de danger liées aux installations classées pour la protection de l'environnement autorisées et représentées en annexe du PLU ne pourront être admises qu'après avis de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche, et de l'Environnement (DRIRE).

5 - Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

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

1- Principe

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 personnes à mobilité réduite.

2- Accès

2.1 - Pour pouvoir être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée.

2.2 - Les caractéristiques des accès des véhicules doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation.
Ils doivent, notamment, toujours être le plus éloigné possible des carrefours.
Leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible (soit un accès).
Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important ou le plus contraignant peut être interdit.

2.3 - Les accès privatifs à la RD1 devront être limités en nombre.

3 - Voirie

3.1 - Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance du trafic qu'elles supportent, des opérations qu'elles desservent et aménagées en conséquence.

3.2 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de telle sorte que tout véhicule lourd puisse faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE 3AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Principe

Toute occupation ou utilisation du sol admise doit satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles 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 et le Service des Eaux.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 - Eaux usées

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

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 de la Direction 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 la Direction assainissement 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.

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 lignes de télécommunication, de gaz et de distribution d'énergie doivent être souterraines.

4.2 - L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de postes de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R 332.16 du Code de l'Urbanisme.

4.3 - Si les locaux techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement de la zone ou à la distribution d'énergie ne peuvent être intégrés à une construction, ils doivent l'être à la composition générale du plan de masse, comme une construction indépendante soumise à toutes les dispositions du présent règlement.

5 - Collecte des déchets urbains

Des aménagements conformes à la réglementation des services de Toulouse métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme doivent être prévus pour assurer la collecte et le stockage provisoire des déchets.

ARTICLE 3AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet.

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
- 100 mètres de l'axe de la R.D. 902
- 75 mètres de l'axe de la R.D. 1

Toutefois, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et bâtiments nécessaires à l'accueil, la surveillance ou à la sécurité pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de ces voies.

2 - Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des autres voies privées et emprises publiques.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës, implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière doivent l'être de telle façon qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité… etc., et que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre leur entretien ainsi que celui de leurs abords et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée uniquement par les servitudes aéronautiques et radioélectriques de l'aéroport Toulouse-Blagnac sauf dans le secteur 3 AUa dans lequel la hauteur des constructions ne peut excéder 35 mètres.

Au-dessus de cette hauteur peuvent être autorisés des dépassements de hauteur pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

Pour être autorisé, tout projet doit garantir la recherche d'une très grande qualité architecturale au travers de la cohérence des différentes constructions entre elles, de l'harmonie des styles, des formes, des volumes, des proportions, des matériaux et des couleurs, compte tenu de la nature de la zone et de son potentiel exceptionnel d'image,

Les façades des bâtiments visibles depuis la R.D. 1 et la R.D. 902 devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Il sera recherché un effet « d'entrée de ville » qui s'appuiera sur l'homogénéité des volumes en mettant en valeur des rythmes, des matériaux et des couleurs, etc.

2 - Façades et murs extérieurs

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

3 - Toitures

3.1 - Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions environnantes.

3.2 - Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,…), ainsi que 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.

4 - Gaines et conduits

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gaines et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

5 - Clôtures

Elles doivent être simples d'aspect, en harmonie avec les constructions existantes et de préférence intégrées dans un traitement paysager.
Elles n'excéderont pas 3 mètres, sauf en cas de mesure spéciale nécessaire à la sécurité d'un établissement industriel.

6 - Voies privées

Elles doivent être traitées avec le même soin que les voies publiques de la zone.

7 - Aires de stationnement

Il convient de rechercher tout aménagement paysager capable d'atténuer leur caractère utilitaire. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, portiques, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments d'accompagnement et masquer les voitures aux vues latérales et plongeantes). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

8 - Enseignes et préenseignes

Elles doivent s'intégrer harmonieusement aux éléments de construction et au site concerné et doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

9 - Eclairage

La hauteur et l'intensité des appareils d'éclairage devront se conformer à la réglementation en vigueur aux abords des aérodromes. Un soin particulier devra être porté à la recherche d'ambiance lumineuse nocturne en façade de la R.D. 902 et de la R.D. 1.

10 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Les réservoirs seront de préférence enterrés. Dans le cas contraire, ils devront être dérobés à la vue, d'autant plus s'ils sont visibles depuis la voie publique, entourés de haies vives ou d'un parement d'aspect soigné d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

ARTICLE 3AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation de locaux.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Toutefois, en raison des caractéristiques de la ZAC Aéroconstellation et notamment de la présence d'une zone sécurisée liée à l'implantation des industries aéronautiques, les places de stationnement peuvent être réalisées en dehors de l'unité foncière. Dans ce cas, les emplacements réalisés (ou réalisés et pouvant être affecté au projet) sur une autre unité foncière devront être clairement affectés au projet objet de la demande de permis de construire.

3 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

4.1 - Habitat (logements de fonction)

Il est exigé deux places de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher, dont une couverte.

4.2 - Bureaux et commerces

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

4.3 - Industrie et entrepôt

Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.

4.4 - Hébergement hôtelier

Il est exigé 0,8 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

ARTICLE 3AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

2 - Les espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de stockage d'eau de pluie, d'aire de stationnement et de voies de circulation doivent être engazonnés.

3 - Les plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées de véhicules légers doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

4- Plantations d'alignements le long des voies de circulation

Des plantations d'alignements sont recommandées le long des voies de circulation.

ARTICLE 3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Cet article est sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
DESTINEES AU TRAITEMENT PAYSAGER EN BORDURE DE LA RD 902

Zone 4 AU

Dispositions générales

- **Adaptation mineure** : 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

- **Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

La zone 4AU *(14 hectares environ) est destinée à accueillir des espaces verts et les traitements paysagers, de protection et de mise en valeur des abords de la R.D. 902 et d'une partie de la R.D. 1 ainsi que les infrastructures de transport, notamment l'accès Nord à l'aéroport de Blagnac et la déviation partielle de la R.D. 1.*

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels de permettre l'intégration de l'opération de ZAC Aéroconstellation dans le respect de l'environnement et du cadre de vie.

ARTICLE 4AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les dépôts et stockages de quelque nature qu'ils soient

2 - Toute occupation ou utilisation du sol autres que :

- les aménagements liés à la surveillance, à la sécurité
- les dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des activités de la ZAC Aéroconstellation (réseaux divers, bassins de rétention ou de stockage...)
- les affouillements et exhaussements de sol conformément à l'article R 442-2 alinéa c du code de l'urbanisme
- les aires de stationnement

ARTICLE 4AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions prévues dans les zones entourant les canalisations de transport de gaz naturel repérées en rouge sur le plan 5a4 annexé au PLU ne peuvent être autorisées qu'après avoir fait l'objet d'une demande de renseignement auprès du gestionnaire de ces canalisations (TIGF) qui émettra le cas échéant les prescriptions à respecter par le pétitionnaire.

ARTICLE 4AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Dispositions générales

Les caractéristiques des 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 personnes à mobilité réduite.

2 - Accès

Néant.

3 - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à la nature des usages qu'elles supportent.

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

1 - Assainissement : eaux pluviales

Les aménagements de toute nature doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Toute disposition doit être prise pour que le traitement des eaux pluviales en provenance des aires de stationnement soit assuré avant rejet.

2 - Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de gaz et de distribution d'énergie électrique doivent être souterraines.

ARTICLE 4AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est sans objet

ARTICLE 4AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 4AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 4AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 4AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 4AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE 4AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Clôtures

La clôture sera grillagée et sa hauteur limitée à 3 mètres.

Dans les vues depuis la R.D. 902, il sera recherché un masque de la clôture par un modelé de sol ou de la végétation.

2 - Modelé de sol

Cette zone comportera des modelés de sol destinés à masquer voiries et parkings dans les vues depuis la R.D. 902.

3 - Stationnement

Les aires de stationnement seront implantées et traitées de manière à atténuer leur caractère utilitaire et leur impact visuel.

ARTICLE 4AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 4AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et espaces verts à créer

- Entrée principale de l'opération

Cette entrée devra être un élément de signal et de repère. L'ensemble sera particulièrement soigné. Un mail d'arbres à haute tige sur gazon, d'une hauteur d'au moins 4 mètres à la plantation, constitué d'essences à pousse rapide et pérenne (telles que érables, tilleuls, platanes...), mettra en valeur l'axe de l'entrée. Cette trame végétale permettra d'intégrer les accès piétons et cyclables, la voie d'accès à la base de loisirs de Pinot et les parkings visiteurs.

- Partie intermédiaire le long de la RD 902

Son aménagement paysager fera une large part à des plantations modulées pour créer des échappées visuelles. Elles seront issues de la flore locale de type chênes en taillis ou en futaie jardinée. Pour des raisons de sécurité, le volume du feuillage devra être éloigné de 4 mètres minimum de la clôture de la ZAC. L'ensemble des espaces devra être engazonné. Cette zone comportera allées piétonnes et pistes cyclables qui seront accompagnées d'un paysage à leur échelle : petits arbres exploitant couleurs et senteurs (acer ginnala, lagerstroémia indica, crataegus, morus...). L'aménagement devra mettre en valeur les bâtiments et masquer les zones de parking du site industriel. Le modelé de sol sera accompagné de bosquets de chênes.

- Entrée sud de la ZAC depuis la RD1
La surface de la zone verte sera constituée de plantations arbustives d'essences persistantes. Un double alignement de conifères constituant un signal encadrera le giratoire de la RD1 et se prolongera, d'une part, jusque dans la ZAC et d'autre part, le long de l'emprise départementale. Le traitement du giratoire devra offrir une continuité visuelle avec les espaces latéraux et participer au repérage et à la mise en valeur de l'entrée.

2 - Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées de véhicules terrestres doivent comporter au moins un arbre de haute tige faisant ombrage pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

3 - Plantations pour constituer des échappées visuelles en direction du site industriel de la ZAC Aéroconstellation.

Les espaces libres en bordure de la RD 902 devront faire l'objet d'un traitement paysager dont l'objectif est de :

- constituer un premier plan de qualité en bordure des R.D. 902 et R.D. 1 (partiellement),
- masquer les vues sur les aménagements tels que voiries et stationnement,
- valoriser des échappées visuelles en direction de la Z.A.C.,
- participer à la mise en scène des entrées au site industriel.

ARTICLE 4AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Cet article est sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Zone A

Dispositions générales

- **Adaptation mineure :** 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 (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- **Construction détruite par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- **Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure** (poste transformateurs, ouvrages techniques liés au tramway, poste de refoulement, de pompage, local ordures ménagères…..etc) **nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 135 hectares et concerne des terrains agricoles situés en bordure de la Garonne au Nord-Est de la commune.

Dotées d'une bonne valeur agricole, ces terres permettent une activité maraîchère dynamique et pérenne.

Cette zone est entièrement concernée par le risque inondation des crues de la Garonne mentionné sur le plan de zonage.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de protéger et de permettre un développement maîtrisé de l'activité agricole du site, et par conséquent de pouvoir autoriser les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ou à la vie de la zone.

- en raison du risque inondation, de limiter les nouvelles constructions autorisées à celles liées à l'activité agricole et en les soumettant à des dispositions particulières. Les présentes règles reprennent celles du règlement du PPRi (plan de prévention des risques d'inondation) tout en étant plus restrictives sur certains points.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

Il est rappelé que toute division de terrain est soumise à Déclaration Préalable en application de la délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2007.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage

2 - Les carrières

3 - Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du code de l'urbanisme

4 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

5 - Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles

6 - Tout changement de destination des bâtiments agricoles en application de l'article R 123.7 du code de l'urbanisme

7 - Toutes constructions ou installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole soumises à conditions particulières dans l'article A2

8 - Toute construction, aménagement ayant pour effet d'augmenter la population soumise au risque inondation par création de logement nouveau ou supplémentaire ou d'hébergement temporaire ou permanent

9 - Les sous sols et les clôtures pleines

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

1 - Sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs et de prendre les dispositions appropriées aux risques éventuellement créés par ces travaux :

- Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris les ouvrages et travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux

- La restauration des bâtiments existants à condition de répondre aux prescriptions et obligations relatives au risque inondation et notamment de ne pas aggraver le risque, de ne pas exposer une population supplémentaire au risque, d'aménager un niveau refuge d'au moins 20 m² au dessus des plus hautes eaux connues et de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.

2 - Constructions à usage agricole ou nécessaires à l'exploitation agricole

2.1 - Constructions à usage d'habitation existantes et nécessaires à l'activité agricole :

2.1.1 - Les aménagements, les surélévations des constructions existantes à condition, qu'il y ait un niveau refuge d'au moins 20 m² au dessus des plus hautes eaux connues

2.1.2 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition d'être attenantes au bâtiment principal, limitées 20m² d'emprise au sol au maximum et qu'il existe un niveau refuge d'au moins 20 m² au dessus des plus hautes eaux connues ou à défaut que le premier plancher de l'extension soit situé au dessus de ces plus hautes eaux connues.

2.1.3 - Les constructions qui ne gênent pas le libre écoulement des eaux en cas de crue (constructions ouvertes de type auvent, toiture sur poteaux....).

2.1.4 - La reconstruction de toute construction détruite par un sinistre autre que l'inondation à condition de reconstruire au dessus de la côte des plus hautes eaux connues, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure et dans le sens de l'écoulement des eaux.

2.2 - Constructions à usage agricole

2.2.1 -Les constructions qui ne gênent pas le libre écoulement des eaux en cas de crue (constructions ouvertes de type auvent, toiture sur poteaux....).

2.2.2 -Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition :

- d'être attenantes au bâtiment principal,
- que les équipements sensibles et les produits polluants soient situés au dessus de la côte des plus hautes eaux connues ou que les équipements sensibles soient protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité,
- que l'extension soit limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans la limite du tiers de la superficie de la parcelle,
- qu'elle soit implantée dans l'ombre hydraulique de ce dernier.

3 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3.1 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs et de prendre les dispositions appropriées aux risques éventuellement créés par ces travaux.

3.2 - Les jardins familiaux et les constructions qui y sont liées à condition que soient réalisés un plan de masse et un règlement spécifique et que l'emprise au sol soit limitée à 6 m² par parcelle d'usage.

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

1 - Accès

1.1 Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du code civil).

1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront pas être inférieur à 3 mètres. Enfin, le nombre de ces accès doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible, soit un accès.

1.3 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.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques (dimensions, forme ...) : ces voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et aménagées en conséquence. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation.

2.2 - Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

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

1 - Principe

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

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 de la Direction assainissement de Toulouse métropole. En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement non collectif devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols.

En l'absence de carte d'aptitude des sols, la filière d'assainissement non collectif sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et les installations devront être conformes à la législation en vigueur.

Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Pour l'assainissement des 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 et le choix du mode et du lieu de rejet.

3.2 - Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement de la Direction assainissement de Toulouse métropole.

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.

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

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.

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

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Elles ne s'appliquent pas :
- Aux piscines non couvertes
- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publiques hors voirie.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

- Elles ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
- Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - Toute extension ou surélévation de construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Toute construction nouvelle destinée à un usage autre que celui d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 mètres.

3 - Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 mètre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis 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... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres (à l'exception des piscines non couvertes).

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Les hauteurs exprimées ci-dessous en mètres sont encadrées par un nombre de niveaux de plancher habitable maximum.
Cependant, l'aménagement de combles sous toitures double pentes traditionnelles et toitures cintrées pourra être accepté, sans être considérée comme un niveau supplémentaire, dès lors que la hauteur maximale mesurée selon les modalités ci-avant reste respectée.
En revanche, toute surface de plancher habitable sous toiture mono pente ou semi-cintrée, ainsi que toute surface de plancher habitable semi enterrée est considérée comme un niveau.

2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (cas des extensions ou surélévations) ne peut excéder 7 mètres (soit 2 niveaux maximum ; R+1).

3 - La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à un autre usage que l'habitation ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

Tout projet doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de sécurité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général ...
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants.
- Le maintien d'une certaine unité de style, de volume, proportions de matériaux, de couleurs ...

2 - Façades

2.1 - Enduits et matériaux

Les enduits seront 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.

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

Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appui de baie en pierre....) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
Sans contredire l'alinéa 1 précédent, le bois peut être utilisé comme matériau de construction

2.2 - Volets, portes et menuiseries

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

3 - Toitures

3.1 - Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %.

3.2 - D'autres types de toitures pouvant induire des pentes différentes pourront être accordées :
- si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires,…) si l'intérêt architectural du projet le permet

3.3 - 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.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue, ni retenir les corps flottants. Elles devront être ajourées, d'une hauteur limitée à 1,50 m et ne pourront comporter qu'un soubassement d'une hauteur limitée à 0.40 m.

5 - Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture). Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

6 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public' à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure. S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques,...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

7 - Publicités, enseignes, préenseignes

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements de destination de locaux.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies.

3 - Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme, en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1 - Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

2.2 - Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

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

Cet article est sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

Dispositions générales

- **Adaptation mineure :** 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 (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- **Construction détruite par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

- **Ouvrages techniques d'infrastructure ou de superstructure** (poste transformateurs, ouvrages techniques liés au tramway, poste de refoulement, de pompage, local ordures ménagères…..etc) **nécessaires au fonctionnement des services publics :** ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 140 hectares et regroupe des terrains qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment au point de vue esthétique ou écologique.

Elle recouvre en premier lieu les espaces naturels qui bordent la Garonne et qui comportent une végétation remarquable (ripisylve), ainsi que la zone des quinze sols et ses lacs. Elle concerne également les espaces qui bordent le Touch. Cette zone est entièrement soumise au risque inondation qui est repéré sur le plan de zonage.

Elle comporte un secteur spécifique Na qui correspond à la zone naturelle des quinze sols accueillant certaines activités de sports, de loisirs et les équipements publics ou d'intérêt collectif qui y sont liés (aéromodélisme, ball trap, piste de 4X4.....).

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

- En ce qui concerne cette zone, les dispositions applicables répondent à un principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées.
- S'agissant du secteur Na, il convient de favoriser sa valorisation et son aménagement paysager et d'autoriser les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la vie et à la gestion de cette partie de la zone des quinze sols qui pourra accueillir en outre un équipement permettant le tri et la valorisation des déchets verts en respectant les contraintes relatives au risque inondation présent dans le secteur des quinze sols.

Les dispositions des articles 1 à 14 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension de construction existante

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage.

2 - Dans le secteur soumis au risque inondation toute construction ou utilisation du sol autres que celles autorisées par le de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

3 - Toutes constructions, installations ou utilisation du sol incompatibles avec les arrêtés de protection des biotopes définis en annexe du PLU.

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

1- Toutes constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires à la mise en valeur du milieu et des ressources naturelles et qu'elles soient compatibles avec le risque inondation.

2- Dans le secteur soumis au risque inondation les constructions ou utilisations du sol sont autorisées selon les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

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

1 - Accès

1.1 Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du code civil).

1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront pas être inférieur à 3 mètres. Enfin, le nombre de ces accès doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques (dimensions, forme ...) : ces voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et aménagées en conséquence. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation.

2.2 - Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

3.1 - Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

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 de la Direction assainissement de Toulouse métropole. En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement non collectif devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols.

En l'absence de carte d'aptitude des sols, la filière d'assainissement non collectif sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et les installations devront être conformes à la législation en vigueur.

Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3.2 - Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement de la Direction assainissement de Toulouse métropole.

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.

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 aménagés en souterrain.

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

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

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse métropole en vigueur au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publiques hors voirie.

Toute construction doit être implantée à 6 m au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 m à l'exception des piscines non couvertes qui seront implantées à une distance minimum de 1,50 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis 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... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres (à l'exception des piscines non couvertes).

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Les hauteurs exprimées ci-dessous en mètres sont encadrées par un nombre de niveaux de plancher habitable maximum.
Cependant, l'aménagement de combles sous toitures double pentes traditionnelles et toitures cintrées pourra être accepté, sans être considérée comme un niveau supplémentaire, dès lors que la hauteur maximale mesurée selon les modalités ci-avant reste respectée.
En revanche, toute surface de plancher habitable sous toiture mono pente ou semi-cintrée, ainsi que toute surface de plancher habitable semi enterrée est considérée comme un niveau.

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 13 mètres pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, et 7 mètres (soit 2 niveaux maximum ; R+1) pour les autres constructions.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

1.1 Tout projet doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de sécurité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général...
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants.
- Le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, proportions de matériaux, de couleurs...

1.2 Il sera donc tenu le plus grand compte de l'intégration de tout projet dans son environnement immédiat ; il en sera ainsi de l'intégration des annexes aux volumes des constructions principales.

2 - Façades

2.1 - Enduits et matériaux

Les enduits seront 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.

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

Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appui de baie en pierre....) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

2.2 - Volets, portes et menuiseries

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

3 - Toitures

3.1 - Les toitures en terrasse ou à faible pente sont autorisées dans la mesure où elles ne nuisent pas au caractère des constructions, lieux ou paysages avoisinants. A proximité du centre historique, les matériaux de couverture seront de préférence la tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite à grandes ondes.

3.2 - Dans le cas de toitures traditionnelles, la pente sera comprise entre 25 % et 35 %. Une pente et des matériaux différents peuvent être autorisés dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de vérandas.

3.3 - 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.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue, ni retenir les corps flottants. Elles devront être ajourées, d'une hauteur limitée à 1,50 m et ne pourront comporter qu'un soubassement d'une hauteur limitée à 0.40m.

5 - Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture). Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

6 - Pylônes, paratonnerres, antennes, coupoles...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux hertzien, installations techniques…..), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain , elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

7 - Publicités, enseignes, préenseignes

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements de destination de locaux.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies.

3 - Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'urbanisme, en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1 - Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

2.2 - Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

2.3 - A l'occasion de tout projet des plantations et des aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

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

Cet article est sans objet.

ANNEXES

1° Lexique

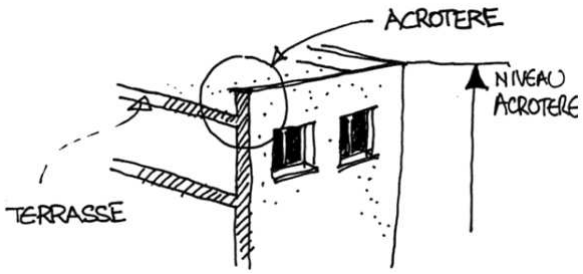
2° Liste des éléments de patrimoine bâti de caractère

3° Prescriptions d'urbanisme et d'architecture autour de la place de la révolution française

LEXIQUE

La définition des termes ainsi que les croquis qui suivent sont destinés à faciliter la lecture du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Acrotère :
Partie supérieure d'un mur réalisé dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.



Artisan / Artisanat
L'artisanat est une technique de production manuelle ou de petite envergure. L'artisan est donc entendu comme la personne qui fait un travail manuel, qui exerce une technique traditionnelle à son propre compte aidée souvent de sa famille et d'apprentis. Cette acceptation est différente du statut d'artisan donné par la Loi.

Alignement :
L'alignement est la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines (une obligation d'implantation à l'alignement des voies peut être imposée, notamment en centre ancien (Ex. art UA6, alinéa 1). Dans une acceptation plus large, l'alignement de façades, perspectives visuelles par exemple). Il peut être préservé pour des raisons architecturales notamment (Ex. art UA6, alinéa 4.5).

Chien assis :
Petite lucarne en charpente.

Coefficient d'emprise au sol :
Coefficient qui, multiplié par la surface de l'unité foncière, détermine la surface maximale de plancher au sol susceptible d'être édifiée.

Coefficient d'occupation des sols :
Coefficient qui, multiplié par la surface de l'unité foncière détermine la surface de plancher maximale (Cf. définition ci-après) susceptible d'être édifiée.

Construction :
Ce terme, au regard notamment des dispositions du code de l'urbanisme (art. L421.1) est pris dans une acceptation très large et recouvre non seulement toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, mais aussi les installations, « outillages », ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb.

Dent creuse :
La dent creuse est une unité foncière (ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire) non bâtie, entourée de parcelles bâties ou de voirie(s) existante(s). Il y a également dent creuse lorsqu'elle est entourée de parcelles bâties et située en limite d'une zone inconstructible (zone agricole, zone naturelle, espace boisé classé…).

La date à prendre en compte pour l'application de ces règles est la date de prescription du PPRi (5 mai 2000).

Une seule construction peut être autorisée sur cette unité foncière ce qui exclut la possibilité de construire sur des parcelles créées ou divisées postérieurement à la date de prescription du PPRi.
Seule une construction individuelle à usage d'habitation est acceptée dans une dent creuse étant précisé qu'un seul logement pourra être autorisé par dent creuse.

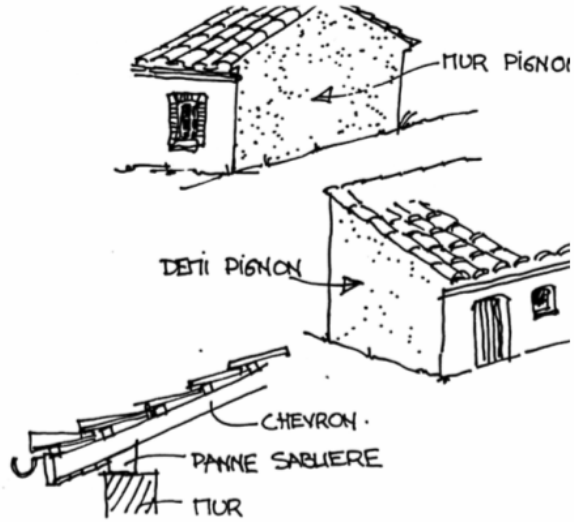
Les illustrations graphiques des cas constitutifs ou non constitutifs de dents creuses figurent dans le PPRi, annexe 5.b.3 du PLU.

Espaces boisés classés :
Bois, forêt, parc, arbres même isolés, haies, plantations d'alignement à conserver, protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, etc…. (art. L130.1 du code de l'urbanisme).

Limite séparative : limite de propriété

Pignon :
Partie supérieure (en général triangulaire) d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes (pièces de bois ou de métal triangulées supportant les versants d'une toiture) et portant les versants du toit.

Sablière :
Pièce de charpente posée horizontalement sur un mur, dans le même plan que celui-ci, et recevant le bas des chevrons de la toiture.

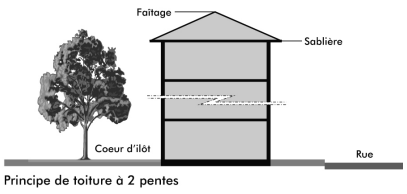


Surface de plancher :
La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs n'étant pas comptabilisée.
De cette superficie, peuvent être déduites les surfaces occupées par :

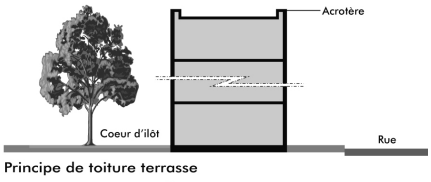
- les embrasures des portes et des fenêtres
- les cages d'escaliers et des ascenseurs
- les aires de stationnement
- les caves et les celliers en habitat collectif
- les combles non aménageables
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation)

Toiture :

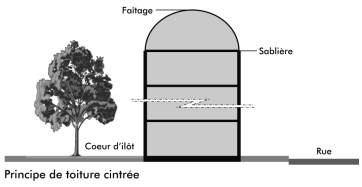
- toiture traditionnelle double pentes,
- toiture terrasse
- toiture cintrée,
- toiture monopente,
- toiture semi-cintrée.



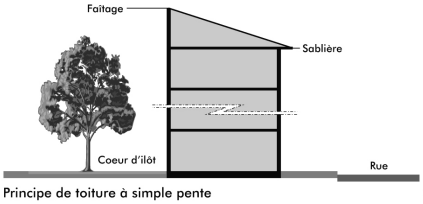
Principe de toiture à 2 pentes



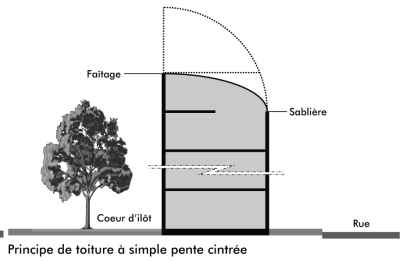
Principe de toiture terrasse



Principe de toiture cintrée



Principe de toiture à simple pente

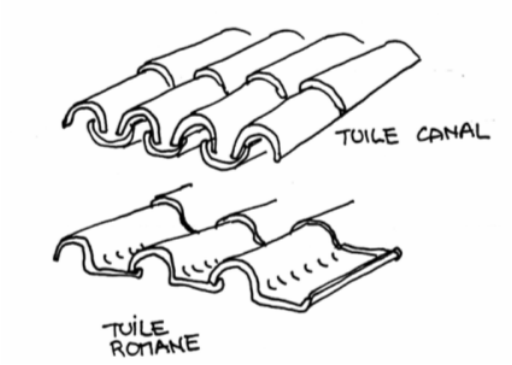


Principe de toiture à simple pente cintrée

Tuiles

canals et dérivés

romanes



Unité foncière :
Ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision formant ainsi un terrain indépendant.

IDENTIFICATION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DES SECTEURS "A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR POUR DES MOTIFS D'ORDRE ESTHETIQUE, HISTORIQUE ET POUVANT FAIRE L'OBJET DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LEUR PROTECTION".

ARTICLE L. 123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

I) Le secteur du CENTRE HISTORIQUE

Ce secteur regroupe l'essentiel du patrimoine architectural et immobilier de la commune. Il constitue l'identité du noyau villageois traditionnel et doit être, à ce titre, protégé ou mis en valeur. Il est caractérisé par un bâti continu et aligné par rapport aux rues du secteur UAa et à la rue Pasteur.

II) Immeubles isolés présentant un intérêt architectural et patrimonial important pour la commune :

1° SECTEUR RUE DES RAMIERS / CHEMIN BARRIEU

Immeuble situé au numéro 26 Chemin des Ramiers (Cadastre : AV 153)
Immeuble situé au numéro 6 et 8 rue Pecette (Cadastre : AV 122, 118)
Immeubles situés aux numéros 19, 26 et 32 Chemin Barrieu (Cadastre : AW 22, AV 11, et AV 9)

2° SECTEUR DE LA RUE SAINT EXUPERE

Immeubles situés aux numéros 13, 17 et 19 (Cadastre : AV 224, 228, 229)

3° SECTEUR DE LA RUE CARRIERE

Immeubles situés aux numéros 6, 13, 14, 20 et 29 (Cadastre : AW 473, 130, 103, 496, 172)

4° SECTEUR DE LA RUE SARRAZINIERE ET DE LA RUE DE BUCHES

Immeubles situés aux numéros 6 et 8 rue Sarrazinière (Cadastre : AV 283, AW 108)
Immeubles situés aux numéros 2, 12, 22 et 38-40 de la rue de Buches (Cadastre : AW 492, 125, 142, 203 et 204)

5° SECTEUR DE LA RUE MALARD ET DE LA RUE DES MINES

Immeubles situés aux numéros 17, 24, 26, 27 et 30 rue Malard (Cadastre : AX 405 et 407, 221, 218, 418, et AX 214)
Immeubles situés aux numéros 3, 5, 6 rue des Mines (Cadastre AX 32, 31, 34)

6° SECTEUR DE LA ROUTE DE GRENADE, CHEMIN BELISAIRE et VIEUX CHEM. DE GRENADE

Immeuble situé 2 avenue de Cornebarrieu (Cadastre BM 124)
Immeubles situés aux numéros 8, 10, 11 et 13 chemin Bélisaire (Cadastre BL 162, 36, BK 144, 143)
Immeubles situés aux numéros 2, 15, 20 et 29 vx chemin de grenade (Cadastre AW 213, 458, 508, 232)
Ancienne gare de Blagnac (Cadastre BI 392)

7° SECTEUR DE LA RUE DU DOCTEUR GUIMBAUD / AVENUE DU G^{al} COMPANS

Immeubles situés aux numéros 11 et 25 de la rue du Doc. Guimbaud	(Cadastre AX 174 et AX 165)
Immeuble situé au numéro 8 de la rue de Fonsorbes	(Cadastre AX 112)
Immeuble situé au numéro 1 de la rue des Sœurs	(Cadastre AX 311)
Immeuble situé au numéro27 bis de l'avenue du Gal Compans	(Cadastre BA 125)

8° SECTEUR DU PLAN DU PORT

Immeubles situés au numéro 1 avenue du général Compans	(Cadastre BA 234)
Immeubles situés au numéro 31 avenue de Purpan	(Cadastre BB 52 et 53)
Immeuble situé au numéro 21 avenue Lucien servanty	(Cadastre BB 11)
Immeuble situé au numéro 1 avenue de Purpan	(Cadastre BB21)

9° AUTRES EDIFICES REMARQUABLES

- Le monastère des Dominicaines : avenue du gal Compans	(Cadastre AZ 14)
- La ferme de Pinot : zone de loisir de Pinot	(Cadastre AB 2)
- L'ancienne briqueterie :	(Cadastre BL 37)
- Le château d'Uzou :	(Cadastre AS 46)
- Le corps de ferme et le pigeonnier situé dans l'actuelle zone maraîchère au nord de la commune	(Cadastre AD 7 et 6)
- La ferme Ferrie :	(Cadastre BX 173)
- La demeure du Ferradou :	(Cadastre AP 25)

III) Immeubles faisant partie d'un alignement bâti formant un élément du paysage urbain traditionnel de la commune

Ces immeubles peuvent ne pas présentés intrinsèquement un intérêt architectural important, mais ils font partie d'un ensemble de constructions implantées le plus souvent perpendiculairement à la voie publique et sont dans tous les cas caractéristiques du passé rural de Blagnac. De ce fait, ces ensembles constituent un patrimoine qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur.

1° Alignement intéressant à préserver du N°13 au N°19 de la rue Saint Exupère.
(Cadastre : AV 224, 228, 229)

2° Alignement intéressant à préserver du N°6 au N°16 rue Carrière
(Cadastre AW 473,475, 104, 103, 100)

3° Alignement intéressant à préserver du N° 15 au N° 21 de la rue Carrière
(Cadastre AW 152, 153, 154, 157)

4° Alignement intéressant à préserver du N°26 au N°42 de la rue de Buches
(Cadastre AW 203, 204, 515, 199, 196, 198)

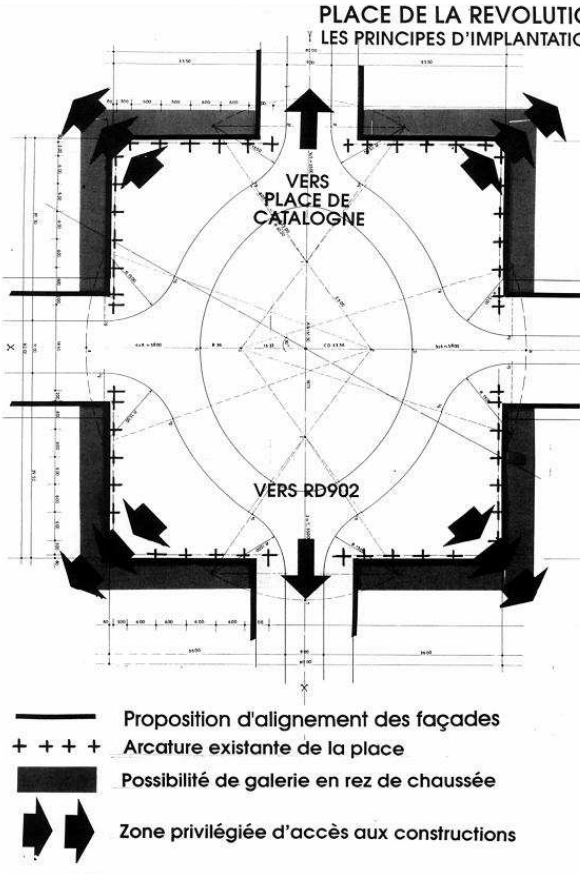
5° Alignement intéressant à préserver du N° 2 au N°14 rue Malard
(Cadastre AX 248, 247, 246, 243, 241, 236, 234, 233)

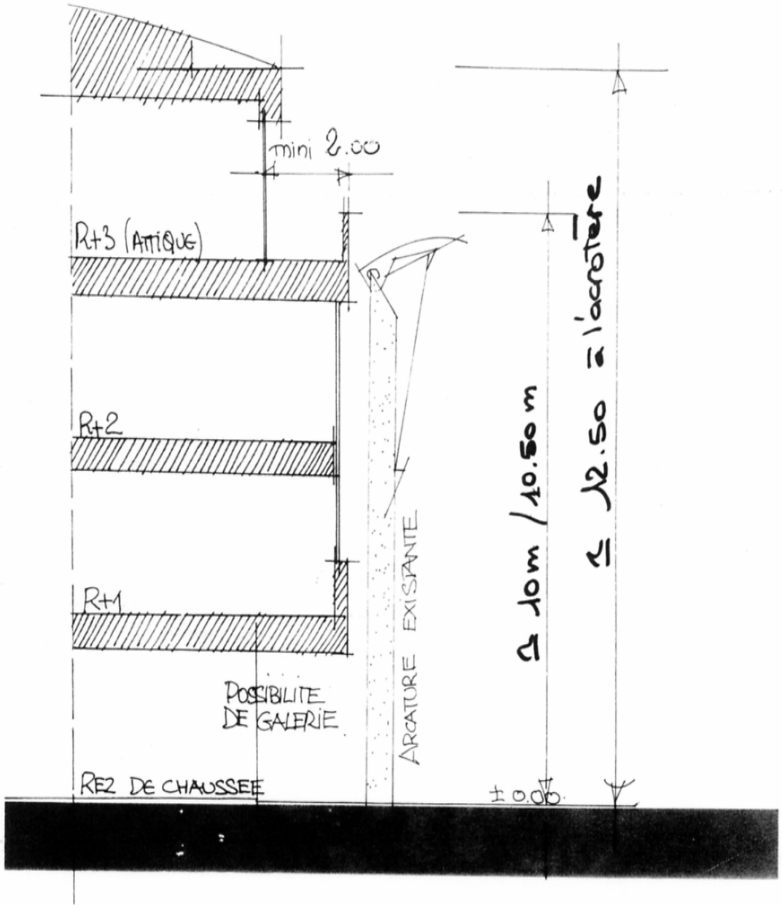
6° Alignement intéressant à préserver N° 17, 24, 26 et 30 rue Malard
(Cadastre AX 405 et 407, 221, 218, 214)

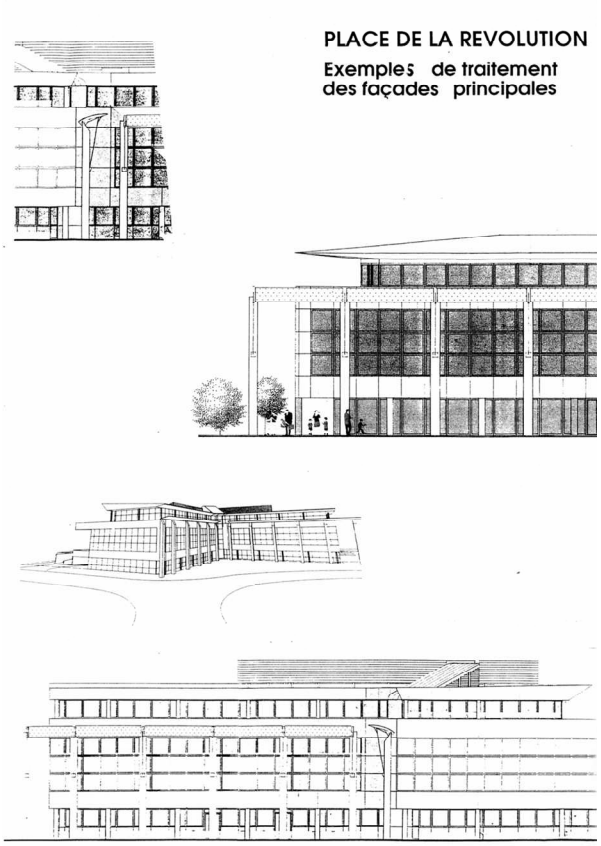
7° Alignement intéressant à préserver du N° 6 au N°16 rue des Mines
(Cadastre AX 34, 35, 36, 37)

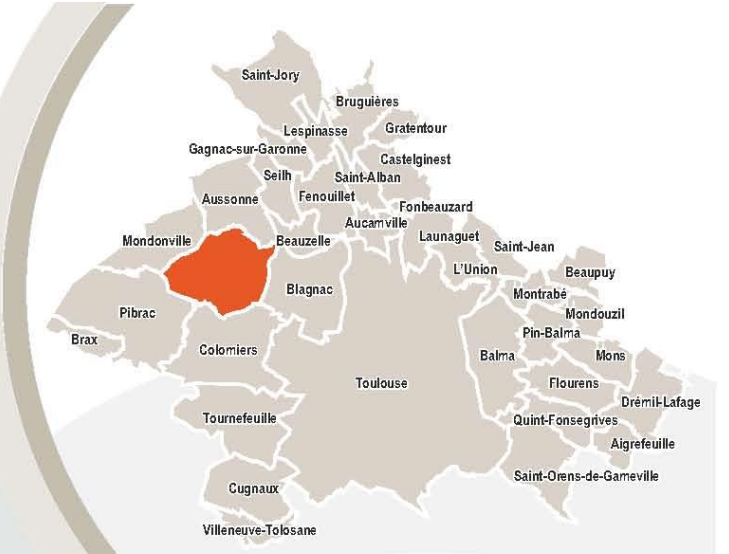
8° Alignement intéressant à préserver N° 3, 5 et 6 Delpont
(Cadastre AX 484, 485 et 181)

Principes d'implantation des constructions autour de la place de la révolution









Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

PLU révisé le 1er Mars 2006
1ère Mise à jour le 5 juillet 2006
2ème Mise à jour le 17 décembre 2007
3ème Mise à jour le 29 décembre 2009
1ère Modification le 23 juin 2011
2ème Modification le 19 décembre 2011
2ème Révision Simplifiée le 28 juin 2012
1ère Modification simplifiée le 19 décembre 2013
3ème Modification approuvée le 30 juin 2016
1ère Mise En Compatibilité approuvée le 10 novembre 2016

2ème Modification simplifiée du PLU Approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 29/06/2017

4 - Pièces réglementaires

4a - Règlement écrit

VILLE DE CORNEBARRIEU

aua/Toulouse aire métropolitaine

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

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- R 111-2, relatif à la salubrité publique ;
- R 111-4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- R.111- 26, relatif à la préservation de l'environnement ;
- R.111- 27, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

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.

④ Les dispositions relatives aux zones de bruit des aérodromes, issues de la loi du 11 juillet 1985 modifiées (articles L 147-1 et suivants du code de l'urbanisme) sont opposables à toute demande d'occupation du sol et le plan local d'urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Blagnac approuvé par arrêté préfectoral du 21 août 2007 et modifié par arrêté préfectoral du 12 mars 2013 est établi conformément à l'article L-147-3.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 15 zones et 17 secteurs :

1 - LES ZONES URBAINES
. la zone **UA**
. la zone **UB** et les secteurs **UBa** et **UBb**
. la zone **UC**
. la zone **1 UE**
. la zone **2 UE** et les secteurs **2 UEa 2 UEb** et **2 UEc**
. la zone **US**

2 - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE
. la zone **1 AU**
. la zone **2 AU** et les secteurs **2 AUa**, **2 AUb**, **2 AUc**, **2 AUd, 2 AUn**
. la zone **3 AU** et les secteurs **3 AUa** et **3AUb**
. la zone **4 AU**
. la zone **5 AU**
. la zone **6 AU** et les secteurs **6 AUa, 6 AUb** et **6 AUc**
. la zone **7AU**

3 - LA ZONE AGRICOLE
La zone **A**

4 - LA ZONE NATURELLE
La zone **N** et les secteurs **Na** et **Nb**
Il comporte également :
- des **espaces boisés classés** à conserver ou à protéger,
- des **emplacements réservés** destinés aux voies et ouvrages publics (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - 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 (Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).
Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES

5.1 - Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sans tenir compte des dispositions d'urbanisme édictées par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 de chaque zone concernée restent applicables.

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

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

5.4 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 **du Code de l'Urbanisme** correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique :
Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

5.5 - Espaces boisés classés (EBC): Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Article L113-1 et L113-2 suivant sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, après informations auprès des propriétaires, sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes à 63 kV et 2x63 kV, 50m au droit des lignes à 225 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 ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de ma loi du15 juin 1906).

5.6 - Les constructions situées dans le couloir des axes classés bruyants reporté sur le plan de zonage, 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.

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

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

5.8 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse, approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 (cf. annexe PLU).

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA recouvre actuellement le tissu urbain ancien de la commune. Elle est principalement composée d'un habitat traditionnel de type toulousain, de bâtiments construits le plus souvent en ordre continu et à l'alignement. Elle regroupe une grande partie des commerces et des services de la commune et en constitue le centre de vie.

Il convient d'en renforcer le caractère central en favorisant l'ensemble des éléments qui concourent à l'animation urbaine (services et commerces) et d'en préserver l'aspect, l'échelle et l'harmonie générale, tout en prenant en compte le risque d'inondation lié à la proximité de la rivière Aussonnelle.

La bonne qualité du paysage urbain est préservée au PLU par le maintien de l'aspect continu et par la mise en valeur et la création de places et de cheminements piétonniers et l'organisation de la circulation, …

Une partie de cette zone, comprise dans la zone inondable, comporte des prescriptions spécifiques en la matière.

Des prescriptions particulières concernent également les constructions qui sont situées sous la courbe de bruit C et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport de Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, agricoles et d'entrepôt et les constructions nouvelles destinées aux activités artisanales.

2 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe 5b5 du PLU.

3 - Sous la courbe de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) en vigueur, les ensembles groupés de constructions à usage d'habitation et les constructions nouvelles à usage d'habitation sur des unités foncières divisées postérieurement à l'approbation du P.E.B en vigueur.

4 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.

5 - L'ouverture de carrières et gravières.

6 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que des aires de jeux et de sports.

7 - Les stations-service.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les extensions, transformations et surélévations des constructions existantes destinées aux activités artisanales devront être compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et ne pas être une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2 - Les constructions et les extensions sous la courbe de bruit C du P.E.B. ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe 5b5 du PLU.

4 - Les installations classées devront être compatibles avec le caractère de la zone et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

5 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

6 - Tous travaux de démolition totale ou partielle, concernant un élément du patrimoine architectural identifié au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repéré au plan de zonage 3-b-1) sont soumis à l'autorisation préalable aux travaux de démolition.

7 - En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant 300m² de Surface de Plancher affectée à du logement, ou comportant au minimum 3 logements ou 3 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la Surface de Plancher du programme de logements soient affectés à du logement locatif social.
Cette obligation concerne l'ensemble de l'unité foncière et pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- les voies à double sens doivent avoir :

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :

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

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

- En cas d'impasse :

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 100 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.

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 UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable

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 du 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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement.

2 - Toutefois, des décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs définis ci-dessus pour permettre, soit la création d'espaces publics, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

3 - Toute construction ne peut s'implanter à moins de 5 mètres des hauts des berges de l'Aussonnelle.

4 - Cet article ne s'applique pas aux piscines non couverte

5 - Les ouvrages techniques de faible importance (Surface de Plancher inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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

1 - Dans une bande de 15 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée en limites séparatives privatives latérales, afin d'assurer la continuité des façades sur les voies.
Cependant, lorsque la largeur de l'unité foncière en façade sur voie est égale ou supérieure à 15 mètres, il est admis que toute construction en façade sur cette voie, puisse être implantée sur toute sa hauteur, sur une des limites latérales à condition que l'espace non construit ait une largeur au moins égale à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à la façade arrière.

2 - Au-delà de cette bande de 15 mètres, la construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative, si sa hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres à la sablière,
- soit à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur.
- si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière limitrophe, la construction ou l'installation nouvelle pouvant alors l'être également mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
- Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.

3 - Cet article ne s'applique pas aux piscines non couverte

4 - Les ouvrages techniques de faible importance Surface de Plancher inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

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

NÉANT

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres sur sablière en tout point par rapport au terrain naturel d'origine.

Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers, …) limités à 10 % de l'emprise de la construction.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance Surface de Plancher inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

1.2. Couvertures
Les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La pente des toitures doit être semblable à celles des constructions environnantes, le faîtage étant de préférence parallèle à la voie.
Pour chaque bâtiment, les toitures terrasses ne sont autorisées que du "côté cour", à condition que leur surface n'excède pas 20% de l'emprise totale de ce bâtiment et qu'elles soient accessibles directement à partir de ce dernier.

Néanmoins, les toitures terrasses ne sont autorisées dans les mêmes conditions que sur la façade qui donne sur :
- la rue de la Poste pour les constructions ayant façade également rue de Verdun
- la rue des Trés Bribans pour les constructions ayant façade également Avenue de Versailles
- la vallée de l'Aussonnelle pour les constructions ayant façade également rue de la Poste et rue du Pont Vieux.

Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

Pour les constructions annexes isolées de moins de 20 m², d'autres types de couvertures sont possibles sous réserve d'une bonne intégration architecturale dans l'environnement.

1.3. Façades
Les portes cochères ou de garage doivent être d'aspect bois, de même que les portes des transformateurs.

1.4. Coloris
Les matériaux bruts utilisés en façades sont de préférence laissés dans leur teinte naturelle.
Les teintes d'enduits ne doivent pas heurter le site environnant sans toutefois être uniformisées jusqu'à la monotonie.
Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'emploi de teintes vives est interdit, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.5. Les centraux téléphoniques et les transformateurs
Ils devront être discrètement insérés dans le tissu urbain.

2 - Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives sera de 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire-voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 1,80 m.),

2.1. Les clôtures sur alignement doivent être constituées :

- soit d'un mur de clôture plein, dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille.

2.2. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées :

- soit de haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur-bahut qui ne dépassera 0,60m de hauteur, surmonté d'une grille ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte de l'habitation, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets.

2.3. En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres…).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

Pour les constructions supérieures à 200m² de Surface de Plancher, 1 place de stationnement pour 60m² de Surface de Plancher; avec un minimum d'une place.

Pour les constructions inférieures à 200 m² de Surface de Plancher, 2 places de stationnement

Stationnement des vélos

Les obligations de stationnement des deux-roues exigées :

1 - Les obligations en matière de réalisation de stationnement pour **les vélos** sont applicables en terme de **« seuil plancher ».**

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

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

4 - Pour les constructions à usage de bureaux.
Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de **6 %** de la Surface de Plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

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

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et L113-2 suivant du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

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

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige, tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent êtres plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige, tous les 10 mètres.

4 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone **UB** comprend deux secteurs.

Le secteur **UBa** recouvre l'extension du centre ancien, sous forme d'habitat principalement, résultant à la fois d'opérations individuelles et de petits lotissements, ainsi que le hameau de Rouane, le long de la route de Colomiers.

Tout en réorganisant cette zone, le PLU maintient et développe l'urbanisation sous forme d'habitat et de services.

Le secteur **UBb**, le long de la route de Colomiers, aux Quatre Chemins, en bordure d'Aussonne et de Cordelle, est caractérisé par de plus faibles densités. Cette particularité devra être préservée.

Une partie de cette zone, comprise dans la zone inondable, comporte des prescriptions spécifiques en la matière.

Des prescriptions particulières concernent également les constructions qui sont situées sous la courbe de bruit C et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport de Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, agricoles et d'entrepôt et les constructions nouvelles destinées aux activités artisanales.

2 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe 5b5 du PLU.

3 - Sous la courbe de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) en vigueur, les ensembles groupés de constructions à usage d'habitation et les constructions nouvelles à usage d'habitation sur des unités foncières divisées postérieurement à l'approbation du P.E.B. en vigueur.

4 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.

5 - L'ouverture de carrières et gravières.

6 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que des aires de jeux et de sports.

7 - Les lignes électriques aériennes à haute tension.

8 - Les stations-service.

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

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les extensions et surélévations des constructions existantes destinées aux activités artisanales devront être compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et ne pas être une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

3 - Les constructions et extensions sous la courbe de bruit C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe 5b5 du PLU.

5 - Les installations classées et les commerces devront être compatibles avec le caractère de la zone et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

6 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

7 - En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant 300m² de Surface de Plancher affectée à du logement, ou comportant au minimum 3 logements ou 3 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la Surface de Plancher du programme de logements soient affectés à du logement locatif social.
Cette obligation concerne l'ensemble de l'unité foncière et pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

8 - En secteur **UBa**, en application de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme, le secteur repéré sur le règlement graphique comme **Emplacement Réservé Logement (ERL) A** et conformément à la légende, doit conserver 100 % des constructions autorisées à du logement locatif social avec un minimum de 30 logements.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS 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 ouverte 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.

Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la R.D. 1 et la R.D. 63e.
En particulier, les accès privatifs nouveaux à la R.D. 63, à la R.D. 65 et à la R.D. 65 B doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- les voies à double sens doivent avoir :

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :

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

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

- En cas d'impasse :

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 100 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.

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 UB 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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction devra être implantée à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 15 mètres de l'axe des autres R.D. ;
- 6 mètres par rapport à l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes ;
- 5 mètres des hauts des berges de l'Aussonnelle.

En outre, les transformateurs électriques doivent être implantés au moins à 2 mètres de l'emprise des voies à condition de ne pas gêner la visibilité.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies :

2.1. Jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),
- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,
- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

2.2. Dans les ensembles de constructions, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (Surface de Plancher inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, exceptés les transformateurs électriques, pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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 toujours supérieure ou égale à 2 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :

2.1. L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière ou l'acrotère (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon), et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur un même côté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 10 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

2.2 Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière limitrophe, la construction ou l'installation nouvelle pouvant alors l'être également mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.

2.3. Dans les ensembles de constructions, au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (Surface de Plancher inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur **UB**, l'emprise au sol des constructions et des installations existantes et projetées ne peut excéder 25% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ainsi que pour les piscines non couvertes, les abris de jardin et les annexes indépendantes qui ne dépassent pas 2.50m de haut au faîtage et d'une surface de plancher inférieure à 9m². Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder, en tout point par rapport au terrain naturel, 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers, …) limités à 10 % de l'emprise de la construction.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (Surface de Plancher inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

1.2. Couvertures

Les couvertures doivent être en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les annexes isolées d'habitations d'une Surface de Plancher inférieure à 20 m².
La pente des toitures doit être comprise entre 15 % et 35 %.
Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une Surface de Plancher supérieure à 20 m².

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve d'être végétalisées sauf en cas de mise en place en grandes surfaces de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire.

Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Coloris

Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives est interdite, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.4. Les centraux téléphoniques et les transformateurs
Ils devront être discrètement insérés dans le tissu urbain.

2 - Clôtures

2.1. Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte de l'habitation, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

2.2. D'autres types de clôtures peuvent être acceptés dans les ensembles d'habitations.

2.3. En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres…).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de Surface de Plancher,
- le changement d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Il est défini ci-après par fonctions.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Habitations

Pour les constructions supérieures à 200m² de Surface de Plancher, une place de stationnement pour 60m² de Surface de Plancher; avec un minimum d'une place.

Pour les constructions inférieures à 200 m² de Surface de Plancher, deux places de stationnement.

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 40 m² de Surface de Plancher, affectée à la vente. En outre, il est exigé une place par poste de travail.

4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant. En outre, il est exigé une place par poste de travail.

5 - Établissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agisse d'un établissement du premier ou du second degré.

6 - Autres activités

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

Stationnement des vélos

Les obligations de stationnement des vélos exigées :

1 - Les obligations en matière de réalisation de stationnement pour **les vélos** sont applicables en terme de **« seuil plancher ».**

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

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

4 - Pour les constructions à usage de bureaux.
Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de **6 %** de la Surface de Plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

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

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

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et L113-2 suivant du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

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

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent êtres plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige, tous les 10 mètres.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative :

- 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné,
- l'unité foncière doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

En outre, dans les ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement d'un seul tenant à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1.000 m².

6 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

La zone **UC** recouvre des terrains accueillant essentiellement de l'habitat résultant d'opérations individuelles en ordre discontinu. Cette zone n'étant pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est autorisé sur de grandes parcelles.

Le PLU maintient et autorise un développement léger de l'habitat.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous la courbe de bruit C et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, hospitalières ou d'entrepôt et les constructions nouvelles destinées aux activités artisanales et agricoles.

2 - Sous la courbe de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) en vigueur, les constructions nouvelles à usage d'habitation sur des propriétés divisées postérieurement à l'approbation du P.E.B. en vigueur.

3 - les ensembles d'habitations en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif (ils sont toutefois interdits sous la courbe de bruit C du P.E.B. en vigueur quel que soit le mode d'assainissement).

4 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.

5 - L'ouverture de carrières et gravières.

6 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que des aires de jeux et de sports.

7 - Les lignes électriques aériennes à haute tension.

8 - Les stations-service.

9 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe 5b5 du PLU.

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

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les extensions et surélévations des constructions existantes destinées aux activités artisanales ou agricoles devront être compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et ne pas être une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2 - Les constructions à usage d'habitation, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

3 - Les constructions et extensions sous la courbe de bruit indice C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5 - Les commerces devront être compatibles avec le caractère de la zone et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

6 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité.

7 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe 5b5 du PLU.

8 - En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant 300m² de Surface de Plancher affectée à du logement, ou comportant au minimum 3 logements ou 3 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la Surface de Plancher du programme de logements soient affectés à du logement locatif social.
Cette obligation concerne l'ensemble de l'unité foncière et pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS 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

Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la R.D. 1 et la R.D. 63. En particulier, les accès privatifs nouveaux à la R.D. 63 et à la R.D. 65 doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

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

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- les voies à double sens doivent avoir :

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :

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

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

- En cas d'impasse :

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 100 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.

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 UC 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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NEANT.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction devra être implantée à au moins :
- 50 mètres de l'axe de la RN 224.
- 20 mètres de l'axe de la RD 63e
- 15 mètres de l'axe des R. D. ;
- 6 mètres par rapport à l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes ;

En outre, les transformateurs électriques doivent être implantés au moins à 2 mètres de l'emprise des voies à condition de ne pas gêner la visibilité.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),

- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,

- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, exceptés les transformateurs électriques pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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 toujours supérieure ou égale à 2 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :

2.1. L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière ou l'acrotère (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon), et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 10 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

2.2. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière limitrophe, la construction ou l'installation nouvelle pouvant alors l'être également mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur **UC**, l'emprise au sol des constructions et des installations existantes et projetées ne peut excéder 25% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ainsi que pour les piscines non couvertes, les abris de jardin et les annexes indépendantes qui ne dépassent pas 2.50m de haut au faîtage et d'une surface de plancher inférieure à 9m². Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder, en tout point par rapport au terrain naturel, 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers, …) limités à 10 % de l'emprise de la construction.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

1.2. Couvertures

Les couvertures doivent être en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les annexes isolées d'habitations d'une Surface de Plancher inférieure à 20 m².

La pente des toitures doit être comprise entre 15 % et 35 %.

Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une Surface de Plancher supérieure à 20 m².

Les toitures-terrases pourront être autorisées sous réserve d'être végétalisées sauf en cas de mise en place en grandes surfaces de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire.

Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Coloris
Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives est interdite, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.4. Les centraux téléphoniques et les transformateurs
Ils devront être discrètement insérés dans le tissu urbain.

2 - Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00 m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.),

Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte de l'habitation, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;
- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de Surface de Plancher,
- le changement d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Il est défini ci-après par fonctions.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Habitations

Pour les constructions supérieures à 200m² de Surface de Plancher, une place de stationnement pour 60m² de Surface de Plancher; avec un minimum d'une place.

Pour les constructions inférieures à 200 m² de Surface de Plancher, deux places de stationnement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de Surface de Plancher.

3 - Commerces

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de Surface de Plancher affectée à la vente, avec au minimum 1 place par commerce. En outre, il est exigé une place par poste de travail.

Stationnement des vélos

Les obligations de stationnement des vélos exigées :

1 - Les obligations en matière de réalisation de stationnement pour **les vélos** sont applicables en terme de **« seuil plancher ».**

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

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

4 - Pour les constructions à usage de bureaux.
Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de **6 %** de la Surface de Plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

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

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

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et L113-2 suivant du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

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

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent êtres plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative :

- 50 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné,
- l'unité foncière doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

6 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 UE

Caractère de la zone 1 UE

Cette zone inclut l'ensemble du domaine aéroportuaire de Toulouse-Blagnac compris au Sud-Est de la commune de Cornebarrieu et le secteur accueillant le radar. Elle pourra accueillir des constructions et installations liées aux activités aéroportuaires ou aéronautiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UE 1 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions et installations de toute nature, à l'exception :

1.1. Des constructions et installations destinées aux activités aéronautiques.

1.2. Des constructions et installations destinées au fonctionnement de l'aéroport de Toulouse-Blagnac (notamment : pistes, fret, maintenance, services, bâtiments assistants, radar).

1.3. De celles visées à l'article 1 UE 2, alinéa 3 et 5.

2 - Les résidences hôtelières

3 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé de caravanes.

4 - Les carrières et les gravières.

ARTICLE 1 UE 2 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les nouvelles habitations ne seront autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

2 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

3 - Les constructions et extensions sous les courbes de bruit A, B et C du P.E.B. ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Les installations classées devront être compatibles avec le caractère de la zone.

5 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 UE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

En particulier, les accès privatifs à la R.D. 1 et à la R.D. 63e doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

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 100 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.

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

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement : eaux usées

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.

2-1 – Eaux usées

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

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.

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 du service assainissement de Toulouse Métropole donnés en annexe.
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.

2-2 – Eaux pluviales
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement de Toulouse Métropole 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 doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
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.

ARTICLE 1 UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet article est sans objet.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

Toute construction doit être implantée au moins à :

- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1,
- 15 mètres de l'axe de la R.D. 63e,
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

Les annexes isolées des habitations, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments nécessaires à l'accueil, la surveillance ou à la sécurité, ainsi que les piscines pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et supérieure à 4 mètres.

Les annexes isolées des habitations, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages nécessaires au maintien de la sécurité aérienne tels que les radars et leurs installations pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 1 UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE 1 UE 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 1 UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée uniquement par les servitudes aéronautiques et radio-électriques de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitations, non liées aux activités aéroportuaires ou aéronautiques, la hauteur maximale mesurée en tout point par rapport au terrain naturel ne peut excéder 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère. Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter avec une hauteur limite de 3,50 mètres, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers...) limités à 10 % de l'emprise au sol de la construction.

ARTICLE 1 UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Constructions

Les constructions doivent être intégrées au site et à l'environnement.

2 - Couvertures

Les couvertures horizontales sont autorisées.
Dans le cas des toitures en pente, la pente doit être comprise entre 15 et 35 %.
Les couvertures réfléchissantes sont interdites.

3 - Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
Le béton peut être laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

4 - Coloris

Les teintes vives seront évitées.

5 - Clôtures sur voies

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage surmontant éventuellement un mur bahut et n'excéderont pas 2 mètres (0,60 mètre maximum pour le mur bahut). Toutefois, les ouvrages nécessaires au maintien de la sécurité aérienne tels que les radars et leurs installations ne sont pas soumis au présent article.

6 - Clôtures séparatives

NEANT

ARTICLE 1 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 d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

ARTICLE 1 UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NÉANT

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 UE

Caractère de la zone 2 UE

La zone **2 UE** accueille des activités diverses en continuités de la zone d'habitat.

En secteur **2 UEa**, elles sont ou seront de type industriel, artisanal, commercial ou tertiaire.

Le secteur **2 UEb** correspond à la partie de la zone insérée dans l'espace boisé classé du lieu-dit de Taffi et aura une vocation limitée aux activités de bureau, de service, d'hôtellerie et de restauration.

Le secteur **2 UEc** est un secteur mixte habitat – activités de type artisanal, d'hôtellerie, commercial ou tertiaire.

Une partie de cette zone, comprise dans la zone inondable, comporte des prescriptions spécifiques en la matière.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous les courbes de bruit et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

2 - Les constructions nouvelles destinées aux activités agricoles.

3 - En secteur **2 UEb**, les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales (exceptés celles destinées à la restauration et l'hôtellerie), d'entrepôts, ainsi que les ensembles à usage d'activités et les installations classées.

4 - En secteur **2 UEc**, les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles.

5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe 5b5 du PLU.

6 - Les résidences de tourisme ou les constructions à usage hospitalier sous les courbes de bruit du P.E.B. en vigueur.

7 - Les parcs d'attraction.

8 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.

9 - L'ouverture de carrières ou de gravières

10 - Toute ligne électrique à haute tension.

11 - Sous la courbe de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) en vigueur, les constructions nouvelles à usage d'habitation sur des propriétés divisées postérieurement à l'approbation du P.E.B. en vigueur.

12 - Les stockages de matériaux à usage commercial ou non.

ARTICLE 2 UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation (autres qu'annexes isolées) ne seront autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

2 - L'extension, la surélévation et les annexes isolées des constructions existantes ne devront pas occasionner la création de logement nouveau, exceptés ceux mentionnés à l'alinéa 1.

3 - L'extension et la surélévation des habitations existantes sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la Surface de Plancher totale des extensions cumulées pour chacune des habitations prises séparément depuis cette date ne dépasse pas 75 m² de Surface de Plancher.

4 - Les installations classées devront être compatibles avec le caractère de la zone.

5 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

6 - Les constructions et les extensions sous les courbes de bruit indice B et C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

7 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe 5b5 du PLU.

8 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

9 - Tous travaux de démolition totale ou partielle, concernant un élément du patrimoine architectural identifié au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repéré au plan de zonage 3-b-1) sont soumis à l'autorisation préalable aux travaux de démolition.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 UE 3 - ACCÈS 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

Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la RN 224, la R.D. 1, la R.D. 63e et la future R.D. 963. En particulier, les accès privatifs à la R.D. 63 et la R.D. 65 doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

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

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- les voies à double sens doivent avoir :

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :

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

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

- En cas d'impasse :

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 100 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.

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 2 UE 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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 2 UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 50 mètres de l'axe de la RN 224 et de la future R.D. 963 ;
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 20 mètres de l'axe de la R.D. 63e ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies :

2.1. Jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),
- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,
- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

2.2. Dans les ensembles de constructions, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, ainsi pour les stations-service, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

ARTICLE 2 UE 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 toujours supérieure ou égale à 2 mètres pour les habitations, 4 mètres pour les autres constructions.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :

2.1. En limite séparative pour :

- L'implantation de construction à usage d'habitations en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) ou l'acrotère, et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 10 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

- les autres constructions si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.

2.2. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière limitrophe, la construction ou l'installation nouvelle pouvant alors l'être également mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.

2.3. Dans les ensembles de constructions, au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 2 UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NÉANT

ARTICLE 2 UE 9 - EMPRISE AU SOL

1 - En secteur **2 UEc**, l'emprise au sol des constructions et des installations existantes et projetées ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - En tout point par rapport au terrain naturel, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,5 mètres pour les habitations sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

Pour les autres constructions, cette hauteur ne peut excéder (sablière ou dernier plafond) :

- 15 mètres en secteur **2 UEa** ;
- 10 mètres en secteurs **2 Ueb** ;
- 12 mètres en secteur **2 UEc**

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée, ainsi que 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.

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. En **2 UEc**, les constructions et les aménagements extérieurs destinés à recevoir des stockages et dépôts de matériaux devront faire l'objet de traitements architecturaux et paysagers de qualité.

1.2. Couvertures
Les couvertures horizontales sont autorisées.
Dans le cas des toitures en pente, la pente maximale sera de 35 %. Les couvertures réfléchissantes sont interdites.

1.3. Façades
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
Le béton peut être laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

1.4. Coloris
Les teintes vives seront évitées.

2 - Clôtures

2.1. Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2 mètres. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;
- soit d'une rambarde en bois teinté.

2.2. D'autres types de clôture peuvent être acceptées dans les ensembles de constructions.

2.3. En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres…).

ARTICLE 2 UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de Surface de Plancher;
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Il est défini ci-après par fonctions.

En outre, sur chaque unité foncière, doivent être aménagées des aires suffisantes propres à assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Habitations

Sont exigées deux places de stationnement par logement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 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 40 m² de Surface de Plancher affectée à la vente. En outre, il est exigé une place par poste de travail.

4 - Équipements hôteliers et de restaurations

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

5 - Établissements industriels et artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

Stationnement des vélos

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions nouvelles. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

Le cumul du nombre des places pourra être évité sur justification des horaires complémentaires d'utilisation.

ARTICLE 2 UE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et L113-2 suivant du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer indiqués au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

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

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent êtres plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voitures.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

6 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NÉANT

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone US

La zone **US** correspond à l'emprise de la Clinique des Cèdres : c'est une zone d'activités à dominante santé et d'accueil de résidences de services pour le 3ème âge et maison de retraite.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous la courbe de bruit C et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article US 2.

2 - Les exploitations agricoles et les établissements, industriels, artisanaux et entrepôts.

3 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les résidences de services pour le troisième âge et maisons de retraite sous la courbe C du P.E.B. en vigueur à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article US 2 du présent règlement.

4 - Les parcs d'attraction.

5 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.

6 - L'ouverture de carrières ou de gravières.

7 - Toute ligne électrique à haute tension.

8 - Les stations-service.

ARTICLE US 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés

2 - Les résidences de services pour le 3ème âge et maison de retraite.

3 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

4 - Les constructions et les extensions sous la courbe de bruit C du P.E.B. ne devront pas entraîner d'accroissement de la population résidente sous celle-ci et se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

5 - Les installations classées devront être compatibles avec le caractère de la zone.

6 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

7 - Tous travaux de démolition totale ou partielle, concernant un élément du patrimoine architectural identifié au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repéré au plan de zonage 3-b-1) sont soumis à l'autorisation préalable aux travaux de démolition.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la R.D. 1.

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- les voies à double sens doivent avoir :

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :

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

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

- En cas d'impasse :

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 100 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.

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

1 - Accès

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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 US 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NEANT

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

Toute construction devra être implantée au moins à 25 mètres de l'axe de la R.D. 1.
Toute construction devra être implantée au moins à 50 mètres de l'axe de la RN 224.
Les constructions nécessaires à la sécurité et au gardiennage des activités, ainsi que les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et supérieure ou égale à 4 mètres.
Les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics, pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions et installations existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.
Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles par rapport au terrain naturel ne peut excéder 15 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1.2. Couvertures
Les couvertures horizontales sont autorisées.
Dans le cas des toitures en pente, la pente doit être comprise entre 15 et 35 %.
Les couvertures réfléchissantes sont interdites.

1.3. Façades
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
Le béton peut être laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

1.4. Coloris
Les teintes vives seront évitées.

2 - Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, soit en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;
- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE US 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 d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Il est défini ci-après par fonctions.

En outre, sur chaque unité foncière, doivent être aménagées des aires suffisantes propres à assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de Surface de Plancher.

2 - Équipements hospitaliers

Il est exigé deux places de stationnement pour un lit.

3 - Résidences de services pour le 3ème âge et maison de retraite

Il est exigé une place de stationnement pour un lit et une place de stationnement par poste de travail.

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

Le cumul du nombre des places pourra être évité sur justification des horaires complémentaires d'utilisation.

ARTICLE US 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et L113-2 suivant du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer indiqués au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

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

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent êtres plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige, tous les 10 mètres.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voitures.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

6 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone 1 AU

La zone **1 AU** est constituée d'espaces en cours d'urbanisation et intégrés ou limitrophes à des zones urbaines d'habitat individuel. Elle est destinée à recevoir un développement sous forme d'habitat de densité assez faible dans le cadre d'opérations d'ensemble s'intégrant aux sites et comportant des espaces verts ainsi que d'importantes plantations.

Elle est située à proximité de la route de Mondonville (RD 1). Les opérations devront porter sur au moins 2 hectares (sauf reliquat de zone).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, hospitalières, d'entrepôts et agricoles.

2 - Les ensembles à usage d'activités quelles qu'elles soient.

3 - Les installations classées.

4 - Les terrains de camping et caravaning, soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.

5 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières et gravières.

6 - Les divers modes d'utilisation prévus à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que des aires de jeux et de sports.

7 - Les lignes électriques aériennes à haute tension.

8 - Les stations - service.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Toute construction ne sera autorisée que si elle est édifiée dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur au moins 2 hectares sauf reliquat de zone.

2 - Les constructions à usage d'habitation, action sociale, établissement d'enseignement, d'hébergement situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

3 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

4 - Tous travaux de démolition totale ou partielle, concernant un élément du patrimoine architectural identifié au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repéré au plan de zonage 3-b-1) sont soumis à l'autorisation préalable aux travaux de démolition.

5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité.

6- En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant 300m² de Surface de Plancher affectée à du logement, ou comportant au minimum 3 logements ou 3 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la Surface de Plancher du programme de logements soient affectés à du logement locatif social.
Cette obligation concerne l'ensemble de l'unité foncière et pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCÈS 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

Sur la R.D. 1, pour être constructible, tout terrain devra être desservi depuis un unique carrefour aménagé.

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

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- les voies à double sens doivent avoir :

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :

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

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

- En cas d'impasse :

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 100 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.

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 1 AU 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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 1 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

En outre, les transformateurs électriques doivent être implantés au moins à 2 mètres de l'emprise des voies à condition de ne pas gêner la visibilité.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies :

2.1. Jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- pour les voies et emprises privées et piétonniers

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),

- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,

- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

2.2. Dans les ensembles de constructions, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, exceptés les transformateurs électriques pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

ARTICLE 1 AU 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 toujours supérieure ou égale à 2 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :

2.1. L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière ou l'acrotère (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon), et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 10 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

2.2. Dans les ensembles de constructions, au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

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

NEANT

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder, en tout point par rapport au terrain naturel, 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers, …) limités à 10 % de l'emprise de la construction.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions, par leur forme et par leurs matériaux, doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1.2. Couvertures
Les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les annexes isolées d'habitations d'une Surface de Plancher inférieure à 20 m².
La pente des toitures doit être comprise entre 15 % et 35 %.
Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une Surface de Plancher supérieure à 20 m².

1.3. Coloris
Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives est interdite, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.4. Les centraux téléphoniques et les transformateurs
Ils devront être discrètement insérés dans le tissu urbain.

2 - Clôtures

2.1. Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.). Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte de l'habitation, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;
- soit d'une rambarde en bois teinté.

2.2. D'autres types de clôtures peuvent être acceptés dans les ensembles d'habitations.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Stationnement des véhicules motorisés

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles ;
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de Surface de Plancher.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Il est défini ci-après par fonctions.

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Habitations

Pour les constructions supérieures à 200m² de Surface de Plancher, 1 place de stationnement pour 60m² de Surface de Plancher; avec un minimum d'une place.

Pour les constructions inférieures à 200 m² de Surface de Plancher, 2 places de stationnement

2 - Équipements hôteliers et de restauration

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

Stationnement des vélos

Les obligations de stationnement des deux-roues exigées :

1 - Les obligations en matière de réalisation de stationnement pour **les vélos** sont applicables en terme de **« seuil plancher ».**

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

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

4 - Pour les constructions à usage de bureaux.
Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de **6 %** de la Surface de Plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

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

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

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

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et L113-2 suivant du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

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

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent êtres plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative :

- 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné,
- l'unité foncière doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

En outre, dans les ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement d'un seul tenant à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1.000 m².

6 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone urbaine 2AU

La zone **2AU** correspond au secteur de la ZAC Monges Croix du Sud, d'une superficie de 57 hectares. Il se caractérise par un territoire d'urbanisation future visant l'aménagement et l'équipement de terrains actuellement agricoles en vue de la réalisation d'une opération de construction à destination principale d'habitation de densité diversifiée, accompagnée de commerces de proximité, de quelques activités, d'équipements publics ou privés nécessaires au bon fonctionnement du nouveau quartier. La ZAC sera aménagée selon les principes affichés dans les schémas de composition indiqués dans les Orientations d'Aménagement jointes au présent PLU.

La zone **2AU** se décompose en 5 secteurs qui sont les suivants :

- 2AUa secteur d'habitat individuel groupé, plafond à 7 mètres avec 2 niveaux soit R+1
- 2AUb secteur de constructions mixtes, plafond à 12 mètres avec 3 niveaux soit R+2,
- 2AUc secteur de constructions mixtes, plafond à 15 mètres avec 4 niveaux soit R+3,
- 2AUd secteur du domaine privé non constructible, sauf annexes et équipements de loisirs. Sur ce secteur, les espaces boisés seront mis en valeur,
- 2AUn secteur accueillant un parc public et une coulée verte non constructible à l'exception de certains équipements publics ou techniques liés à l'usage de ces espaces (kiosques, buvettes, ponceaux, digues,….) confortant les cheminements piétonniers, les pistes cyclables et autres aménagements divers,

Des indices **1, 2, 3, 4** sont affectés à chacun de ces secteurs afin d'en préciser les coefficients d'occupation des sols (C.O.S.).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1- Sont interdits dans tous les secteurs :

- Toute construction à usage industriel, d'activités artisanales, de dépôts industriels et agricoles,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain.
- Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe 5b5 du PLU.
- Les installations classées ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides,
- Les lignes aériennes à haute tension,
- Les stations-service,
- Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé ou groupé de caravanes.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières et gravières.

2 - En secteur 2AUd sont interdites toutes les constructions à l'exception des constructions liées aux loisirs ou à leurs équipements annexes et des équipements techniques.

3 - En secteur 2AUn sont interdites toutes les constructions à l'exception des équipements liés à la fréquentation du parc public et des équipements techniques.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les différents secteurs de la zone 2AU seront aménagés dans l'esprit des principes des Orientations d'aménagement jointes au présent PLU.

2 - En respect de la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient utiles à la vie du quartier.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol devront contribuer à l'amélioration de l'environnement du paysage et à la réalisation du projet urbain.

5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe 5b5 du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- les voies à double sens doivent avoir :

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :

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

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

- En cas d'impasse :

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 100 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.

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 2 AU 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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 2 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

Toute construction devra être implantée : soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum des emprises publiques et des voies publiques.
Dans la bande de 0 à 1 mètre seront autorisés des retraits de façades, des éléments en saillie ainsi que des bâtiments ou partie de bâtiments non parallèles à l'alignement. Pour les bâtiments existants à la date d'approbation de la 1ère modification du PLU, l'alignement existant pourra être conservé à l'occasion de toute modification, extension, surélévation etc…

La marge de recul par rapport à la RD 65 sera de 20 mètres à partir de l'axe de la voie, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Cet article s'applique aux limites des lots déterminés sur la ZAC Monges Croix du Sud et non à leur découpage intérieur.

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, et toujours supérieure ou égale à 3 mètres.

Sur les marges de la ZAC, les constructions seront obligatoirement implantées à une distance minimale de 6,00m des zones UB et UC limitrophes à la ZAC.

Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum.

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

Lorsqu'elles comportent des vues principales, les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis à l'intérieur de l'unité foncière, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 3,50 mètres.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La logique du projet conduit à créer des plates-formes dans l'esprit des orientations d'aménagement. C'est à partir de ces plates-formes et au droit des constructions qui y sont implantées que s'apprécie la hauteur de ces mêmes constructions.
Cette hauteur est mesurée entre le niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère et le point de contact du bâtiment avec la plate-forme.

Pour toute construction, on ne dépassera pas le plafond suivant :

2AUa : 7 mètres de hauteur sans dépasser 2 niveaux soit R+1
2AUb : 12 mètres de hauteur, sans dépasser 3 niveaux soit R+2
2AUc : 15 mètres de hauteur, sans dépasser 4 niveaux soit R+3
2AUd : 2,50 m de hauteur
2AUn : Il n'est pas fixé de hauteur maximale

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

Les limites de hauteur énoncées aux paragraphes ci-dessus pourront cependant dépasser le plafond dans les cas suivants :

- les superstructures de faible volume et les souches de conduits, dépassement de 1,5 mètre maximum,
- les édicules d'accès aux toitures terrasses aménagées,
- les machineries d'ascenseurs, les extracteurs de climatisation, les VMC, à condition qu'ils soient implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la façade,

- En cas de marquage d'un repère urbain ou d'éléments architecturaux singuliers d'équipements d'intérêt collectif, lorsqu'il est justifié par la nécessité de signaler ou exprimer symboliquement ce programme,
- En cas d'aménagement des toitures – terrasses, la construction de charpentes ouvertes ou de claustras,

Tous ces éléments seront composés en harmonie avec les volumes du bâtiment.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLOTURES

1 - Dispositions générales

L'esprit général recherché est celui d'une architecture bien intégrée au paysage, dans l'esprit des orientations d'aménagement de la ZAC.

2 - Antennes, paratonnerres, etc. …

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, …) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Des prescriptions particulières (peinture, carénages, …) pourront être imposées, ces antennes devant être implantées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à l'aplomb des façades.

3 - Traitement des façades

Le traitement architectural des façades devra tenir compte du rythme des autres bâtiments bordant les espaces publics, les limites visibles des terrasses et le parc central.

Les murs pignons apparents, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Les murs-pignons limitrophes d'une voie publique, seront traités, à l'instar des murs de clôture, avec plus grand soin.

4 - Traitement des toitures

Les toitures en pente devront être traitées en volumes simples. Les toitures - terrasses devront être végétalisées ou aménagées afin de permettre un usage privatif ou public. D'autres types de couvertures pourront être autorisés, pour les édifices d'accès aux toitures, pour les dispositifs d'éclairage zénithal, pour les volumes techniques ou tout dispositif permettant d'utiliser l'énergie solaire.

5 - Traitement des clôtures

5.1 Clôtures sur rue

L'aspect des clôtures sur voie et espaces publics revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement.

Les clôtures sont majoritairement traitées en végétal. Même dotées de dispositifs anti-intrusion -les grillages étant positionnés à l'intérieur de la haie- ces clôtures devront assurer une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans le cas où elles s'établiront en prolongement du bâti, des clôtures maçonnées pourront être autorisées ou imposées afin de conserver ou de mettre en valeur le caractère de certaines voies ou de sécuriser les abords des bâtiments. Dans tous les cas, elles feront l'objet d'un traitement architectural et devront correspondre à un plan d'ensemble. Les clôtures ne dépasseront pas 2,00 m.

5.2 Clôtures en limite séparative

Les clôtures végétales ou non devront prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité paysagère avec les terrains voisins, elles ne dépasseront pas 2,00 m.

Dans les îlots de caractère « patios » (voir Orientations d'Aménagement jointes au présent PLU), les clôtures pourront être d'une hauteur supérieure, composées de murs pleins en s'intégrant dans le parti architectural des constructions. Ces principes pourront être étendus à d'autres types de formes urbaines à condition que leur dessin soit intégré à la composition d'ensemble du projet.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Stationnement des véhicules motorisés

1 - Dispositions générales

Pour l'ensemble des secteurs à l'exception du secteur 2AUd
Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent.
Les structures ouvertes types treillis, brise-soleil sont autorisées.

2 - Dispositions relatives aux diverses catégories de constructions

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux règles suivantes:

2.1 Logements

Cet article ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement (CF Décret du 1er avril 1999).

2.1.1 - Seront exigés : deux places de stationnement par logement de plus de 55 m² de Surface de Plancher dont une couverte

2.1.2 - Une place pour les logements comportant une Surface de Plancher de moins de 55 m² de Surface de Plancher.

Des places supplémentaires par logement pour visiteurs pourront être exigées à l'intérieur de l'unité foncière pour les ensembles d'habitation.

2.2 Equipements tertiaires et bureaux

Il est exigé 1 place par 40 m² de Surface de Plancher

2.3 Activités commerciales :

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de Surface de Plancher affectée à la vente, avec au minimum 2 places par commerce et une place par poste de travail.

2.4 Hôtels et résidences pour personnes âgées :

Il est exigé 1 place par chambre + 1 place par bus.

2.5 Restaurants :

Il est exigé pour les restaurants 1 place pour 10 m² de salle de restauration.

2.6 Equipements publics, scolaires (maternelle et primaire), d'intérêt collectif privé

Il est exigé 1 place par classe pour les écoles ou bien à déterminer en fonction de l'emplacement de l'équipement.

Stationnement pour les vélos et deux-roues

Seront exigés pour les ensembles d'habitations des locaux ou abris sécurisés pour les deux-roues pour toutes les constructions nouvelles.

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

1 - Espaces boisés et plantations

Les espaces boisés :

Les arbres isolés ou d'alignements et les d'arbres existants sont à conserver et à valoriser. Toutefois, dans le cadre d'un projet d'intérêt public (voirie, équipement public, etc.), il pourrait être fait exception à cette règle.

Les autres espaces sont à protéger. Tout arbre de qualité abattu doit être remplacé par un autre arbre de haute tige embranché à 3 mètres.

Dans le secteur **2AUd**, les espaces boisés seront mis en valeur.

2 - Espaces libres

Les espaces libres de la parcelle doivent faire l'objet d'un projet de paysage de grande qualité en cohérence avec l'esprit du parc paysager et des espaces publics.

Dans le cas où les espaces libres projetés ne comportent pas de surface en pleine terre suffisante pour la plantation d'arbres, des réservations ponctuelles comportant un volume de terre nécessaire pour assurer la croissance d'un ou plusieurs arbres de moyen développement pourront être exigées.

Sur chaque unité foncière privative :
- 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné dont la moitié en pleine terre.
- l'unité doit comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Une partie conséquente de ces arbres devra être utilisée pour valoriser les aires de stationnement, en tant que partie intégrante du paysage de la parcelle.

3 - Les plantations des parcs de stationnement seront exigées avec au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements de voitures. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement ou leurs abords immédiats.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3 AU

Caractère de la zone 3 AU

Cette zone correspond aux secteurs destinés aux activités aéronautiques. Elle comprend la ZAC AéroConstellation, site d'assemblage de l'A380, avec l'usine Jean Luc Lagardère déjà présente sur cette zone et les sites d'accueil d'activités industrielles liées à la production et à la maintenance aéronautique. Toutefois, elle pourra également accueillir toutes les activités complémentaires et nécessaires au bon fonctionnement et à la l'exploitation de la zone.

Le secteur **3AUa** correspond à l'extension des activités aéronautiques présentes sur la commune de Colomiers et est destiné à l'extension du centre de livraison des avions d'AIRBUS.

Le secteur **3AUb** correspond au site dit de Barquil destiné à l'accueil d'activités aéronautiques de logistique.

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

- de conforter le rôle de l'activité aéronautique sur le secteur Nord-Ouest de l'agglomération toulousaine en constituant un pôle aéronautique de dimension internationale,

- d'intégrer ces développements dans une perspective de préservation du cadre de vie et de l'environnement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 AU 1 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations de toute nature, à l'exception :

1 - Des constructions destinées à l'activité aéronautique (production, maintenance, exploitation) ;

2 - Des constructions et installations destinées au fonctionnement de l'aéroport de Toulouse-Blagnac (notamment : pistes, fret, maintenance, services, bâtiments assistants) ;

3 - Des constructions et installations complémentaires et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des activités industrielles de la zone (équipements techniques, bassin de rétention, poste de garde, équipements techniques de surveillance, restaurant, centre de symposium, de formation, de soin, logements de fonction, équipements hôteliers, para-hôteliers, bureaux et services,…) ;

4 - Des extensions, surélévations et annexes isolées des habitations existantes sous conditions à l'article 3AU 2 ;

5 - De celles à usage d'équipement collectif sous conditions à l'article 3AU 2 ;

6 - Des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ;

7 - Des affouillements et exhaussements du sol conformément à l'article R 421-19 alinéa K du Code de l'Urbanisme ;

8 - De celles visées à l'article 3 AU 2, alinéa 7.

ARTICLE 3 AU 2 -OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions à usage d'habitations ne seront autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité et le bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

2 - Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif non liées à l'activité aéronautique seront autorisées sous réserve de ne pas être situées sous les courbes de bruit B et C du P.E.B. en vigueur.

3 - Toutes les constructions et les extensions sous les courbes de bruit indice B et C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1 ou concernées par les courbes de bruit de l'aéroport, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

5 - L'extension et la surélévation des bâtiments d'habitations existants sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la Surface de Plancher totale des extensions cumulées pour chacun des bâtiments d'habitations pris séparément depuis cette date ne dépassent pas 75 m².de Surface de Plancher Ces extensions seront autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

6 - Les constructions d'annexes isolées des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement ne devront pas occasionner la création de nouveau logement et leur Surface de Plancher ne devra pas excéder 20 m² au total.

7 - Toute construction nouvelle, non destinée à de l'habitation, ne pourra s'implanter à moins de 100 mètres du bâtiment principal des habitations existantes.

8 - Des travaux seront autorisés sur une construction ou une occupation du sol existante non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

9- Dans le secteur **3AUb**, les constructions et opérations pourront être autorisées sous réserve :
- de porter sur la totalité du secteur **3AUb** ;
- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

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 pouvoir être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée.

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 privatifsà la R.D. 1 et R.D 63 doivent être réalisés en **3 AUb** en cohérence avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU sur le site de Barquil.

2 - Voirie

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- les voies à double sens doivent avoir :

. une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
. une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral. .

- Les voies en sens unique doivent avoir :

. une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
. une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres. Pour les impasses courtes un dispositif en forme de marteau est admis.

2.1.4. En **3AUa**, Les voies publiques desservant les ensembles de constructions à usage d'activité doivent, en règle générale, avoir une largeur d'emprise de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres au minimum.

2.2. Voie privée

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.
Les cheminements cycles ou piétons devront être compatibles avec les liaisons de principe telles que définies dans l'orientation d'aménagement du secteur de Barquil jointe au présent PLU.

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

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

1 - Alimentation en eau

1.1. Pour les établissements industriels, 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.

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

1.3. Les points d'eau nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 - 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.

2-1 – 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 du service d'assainissement de Toulouse Métropole donné en annexe.
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.
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 du service assainissement de Toulouse Métropole, donnés en annexe.

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.

2-2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement de Toulouse Métropole 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 doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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.

3 - Réseaux divers

3.1. Electricité - Télécommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques

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

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du plan de masse de l'opération.

4 - Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE 3 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Cet article est sans objet.

ARTICLE 3 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et au moins à :

. 50 mètres de l'axe de la RN 224,
. 75 mètres de l'axe de la R.D. 1,
. 24 mètres de l'axe de la RD 63

Sur les autres voies, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux autres voies privées et emprises publiques.

. En **3AUa** :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures,
- Des implantations différentes sont admises pour :
  - Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics, et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation aéronautique. Par rapport à la plate-forme de manœuvre limitrophe de la zone aéroportuaire, ces constructions doivent être implantées de manière à ne pas gêner les circulations d'avions.
  - Pour les ouvrages d'infrastructures indispensables (château d'eau, réservoirs, cheminées pylônes, émetteurs récepteurs, etc.), si des raisons techniques le justifient.
  - Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, pour les ensembles industriels (groupements de 2 bâtiments ou plus).

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des autres voies privées et emprises publiques.

Les extensions, surélévations et annexes isolées des habitations existantes, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et bâtiments nécessaires à l'accueil, la surveillance ou à la sécurité, ainsi que les piscines pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

ARTICLE 3 AU 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 la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 4 mètres.

Sur le secteur **3AUa** :

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

2 - D'autres implantations que celles définies ci-dessus sont admises pour les parcelles en front des installations aéroportuaires, le long duquel aucun recul n'est exigé,

3 - A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement.

Sur le secteur **3AUb**, toute construction ou installation nouvelle sera implantée à l'alignement ou au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 3 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans tous les cas, les constructions non contigües, implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière doivent l'être de telle façon qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc..., et que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre leur entretien ainsi que celui de leurs abords et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Sur le secteur **3 AUa** :

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

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

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

ARTICLE 3 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sur le secteur **3AUa**, l'emprise totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Sur le secteur **3AUb** il n'est pas fixé de cœfficient d'emprise au sol.

ARTICLE 3 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée uniquement par les servitudes aéronautiques et radio-électriques de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitations, non liées aux activités aéroportuaires ou aéronautiques, la hauteur maximale mesurée en tout point par rapport au terrain naturel ne peut excéder 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère. Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter avec une hauteur limite de 3,50 mètres, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers...) limités à 10 % de l'emprise au sol de la construction.

Sur le secteur **3AUb**, la hauteur des constructions projetées ne peut excéder 20 mètres sur sablière ou à l'acrotère mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.

Des dépassements seront autorisés pour les édifices et ouvrages techniques à implanter sur les constructions projetées.

ARTICLE 3 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Pour les constructions destinées à un usage autre que l'habitation :

1.1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet doit garantir :

- la recherche d'une très grande qualité architecturale au travers de la cohérence des différentes constructions entre elles, de l'harmonie des styles, des formes, des volumes, des proportions, des matériaux et des couleurs, compte tenu de la nature de la zone et de son potentiel exceptionnel d'image,

- les façades des bâtiments visibles depuis la R.D. 1, la RN 224 et l'avenue Latécoère devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Il sera recherché un effet « d'entrée de ville » qui s'appuiera sur l'homogénéité des volumes en mettant en valeur des rythmes, des matériaux et des couleurs, etc.

1.2. Façades et murs extérieurs

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

1.3. Toitures

1.3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions environnantes.

1.3.2. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, capteurs solaires, machineries d'ascenseur et tout locaux techniques des constructions ou installations), doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

1.4. Gaines et conduits

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gaines et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

1.5. Clôtures

Elles doivent être simples d'aspect, en harmonie avec les constructions existantes et de préférence intégrées dans un traitement paysager et n'excéderont pas 3 mètres, sauf en cas de mesure spéciale nécessaire à la sécurité d'un établissement industriel.

En **3AUb**, les clôtures en limite d'emprise publique devront être traitées avec un soin particulier et avec la qualité des emprises publiques concernées. Un paysagement pourra être demandé en accompagnement et compatible avec les orientations d'aménagement du secteur de Barquil jointes au présent PLU.

1.6. Voies privées

Elles doivent être traitées avec le même soin que les voies publiques de la zone.

1.7. Aires de stationnement

Il convient de rechercher tout aménagement paysager capable d'atténuer leur caractère utilitaire. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, portiques, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments d'accompagnement et masquer les voitures aux vues latérales et plongeantes). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

1.8. Enseignes et pré-enseignes

Elles doivent s'intégrer harmonieusement aux éléments de construction et au site concerné et doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

1.9. Eclairage

La hauteur et l'intensité des appareils d'éclairage devront se conformer à la réglementation en vigueur aux abords des aérodromes. Un soin particulier devra être porté à la recherche d'ambiance lumineuse nocturne en façade de la R.D. 1 et de la RN 224.

1.10. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Les réservoirs seront de préférence enterrés. Dans le cas contraire, ils devront être dérobés à la vue, d'autant plus s'ils sont visibles depuis la voie publique, entourés de haies vives ou d'un parement d'aspect soigné d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

1.11 Installations diverses

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.
Les aires de livraison, stockage, les conteneurs et dispositif techniques diverses, devront être intégrés au plan de masse et comporter des aménagements de nature à être le moins prégnant possible depuis l'espace public

2 - Pour les constructions d'habitation non liées à l'activité aéronautique

2.1. Constructions

Les constructions doivent être conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

2.2. Couverture

Les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale, excepté pour les annexes isolées d'habitation d'une Surface de Plancher inférieure à 20 m².
La pente des toitures doit être comprise entre 15 et 35 %.
Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une Surface de Plancher supérieure à 20 m².

2.3. Coloris

Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

2.4. Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00 mètres. Toutefois, en cas de murs pleins, leur hauteur sur voie publique sera limitée à 1,50 m, excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :
- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage,
- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte de l'habitation, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans alternance de galets,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,
- soit d'une rambarde en bois teinté.

Sur le secteur **3AUb**, le long de la RD 63, les clôtures seront implantées à l'intérieur de la parcelle, en limite de l'Emplacement Réservé n°34.

ARTICLE 3 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisé

1 - Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des locaux et des extensions projetées.

2 - Le stationnement des véhicules, doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

3 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

4.1. Habitat (logements de fonction)
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80m² de Surface Plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement, dont une couverte.

4.2. Bureaux ou services
Il est exigé une place pour 40 m² de Surface de Plancher et 30 m² sur le secteur 3AUa.

4.3. Bâtiments à usage industriel et d'entrepôt
Il est exigé une place pour 100 m² de Surface de Plancher, avec au minimum une place par poste de travail sur engagement du pétitionnaire. Une dérogation à la première exigence (une place pour 100 m² de SP) est possible pour les activités qui, eu égard aux dimensions du bâtiment, ne nécessitent pas un personnel important pour leur fonctionnement et qui ne reçoivent pas un nombre de visiteurs important.

Sur le secteur **3AUa** et **3AUb**, il est exigé au minimum une place pour 150m2 de Surface Plancher et d'autres places en nombre suffisant pour les clients et fournisseurs. (Le pétitionnaire s'engage sur les chiffres avancés lors de la demande de permis de construire, afin de ne créer ultérieurement aucune gêne sur le Domaine Public).

5 - Pour les constructions et installations publiques

Le stationnement devra être réalisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.
L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

Stationnement des deux-roues
Des emplacements pour les deux-roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

ARTICLE 3 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et L113-2 suivant du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, indiqués au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

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

3 - Les espaces libres et espaces vers à créer

Les espaces libres de toute construction, de stockage d'eau de pluie, d'aire de stationnement et de voies de circulation doivent être engazonnés.
Toutefois, pour les constructions d'habitation non liées à l'activité aéronautique, seule 30 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné.

Sur le secteur **3 AUa**, les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doivent être traités en jardin planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain. Cette surface pourra être réduite à 10 % dans le cas d'entreprises nécessitant de vastes aires de manœuvres d'avions.

Sur le secteur **3AUb**, les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, doivent être traités en jardin planté et gazonné en cohérence avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU sur le site de Barquil.

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

4 - Les plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées de véhicules légers doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Cet alinéa ne s'applique pas aux aires de stationnements d'avions.

5 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Des plantations d'alignement sont recommandées le long des voies de circulation en cohérence avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU sur le site de Barquil.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4 AU

Caractère de la zone 4 AU

Cette zone **4 AU** est située de part et d'autre de la route de Colomiers (RD 63e) sur le secteur de Testete et Rouane. Elle sera urbanisable à moyen terme, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des îlots concernés. Cette zone pourra être ouverte dans le cadre d'une modification du PLU.

Cette zone**,** située principalement sous la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit appliqué par anticipation, a pour vocation d'accueillir des activités à dominantes tertiaires ou de services en continuités de la zone d'habitat.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous les courbes de bruit et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 4 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Toute construction ou activités nouvelles, exceptées les annexes isolées des bâtiments existants.

2 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé de caravanes.

3 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières et gravières.

4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

5 - Les installations classées.

6 - Les stockages de matériaux à usage commercial ou non.

ARTICLE 4 AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Concernant les travaux sur une unité foncière déjà bâtie :

1.1. L'extension et la surélévation des bâtiments d'habitations existants sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la Surface de Plancher totale des extensions cumulées pour chacun des bâtiments d'habitations pris séparément depuis cette date ne dépassent pas 75 m² Surface de Plancher . Ces extensions seront autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

1.2. L'extension et la surélévation des constructions existantes à usages d'activités sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne devront pas excéder 40 % de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement.

1.3. Les constructions d'annexes isolées devront être comprises dans un rayon de 50 mètres du bâtiment principal, ne pas occasionner la création de nouveau logement et leur surface Plancher ne devra pas excéder 20 m² au total.

2 - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

3 - Les constructions et les extensions sous la courbe de bruit C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4 AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- les voies à double sens doivent avoir :

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :

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

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

- En cas d'impasse :

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 100 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.

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 4 AU 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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 4 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NEANT

ARTICLE 4 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 20 mètres de l'axe de la R.D. 63e;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres à la sablière,
- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,
- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul de la voie.

ARTICLE 4 AU 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 toujours supérieure ou égale à 2 mètres pour les habitations et leurs annexes, 4 mètres pour les autres constructions.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles en limite séparative pour :

- les habitations et leurs annexes, si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres sur la sablière ou l'acrotère sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite ;
- les autres constructions si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.
- l'extension des constructions existantes sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) et déjà en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite, la longueur totale du nouveau projet n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 4 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE 4 AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 4 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - En tout point par rapport au terrain naturel, la hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 8 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale, excepté pour les habitations, limitées à 6,50 mètres.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée, ainsi que 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 et pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers...) avec une hauteur limite de 3,50 mètres, limités à 10 % de l'emprise au sol de la construction.

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1.2. Couvertures
Excepté pour les annexes isolées d'habitations d'une Surface de Plancher inférieure à 20 m², pour les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales et de services, ou celles nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
Excepté pour les constructions nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, la pente des toitures doit être identique à celles des constructions environnantes, sans pouvoir excéder 35 %.
Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une Surface de Plancher supérieure à 20 m².
Toutefois, des couvertures en fibro-ciment et en bac acier colorés de pente différente pourront être autorisées pour les hangars agricoles.
Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Façades
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing) est interdit.

1.4. Coloris
Pour les habitations, les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs et de teintes vives est interdite.

2 - Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.). Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE 4 AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

NEANT

ARTICLE 4 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin engazonné et planté.

4 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5 AU

Caractère de la zone 5 AU

A moyen ou long terme, les trois îlots de la zone **5 AU**, situés le long de la route de Bouconne sont destinés à recevoir de l'habitat. Le secteur plus vaste, localisé au Sud de la commune, est destiné à recevoir une urbanisation future mixte (habitat, services).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 5 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Toute construction nouvelle, exceptées les annexes isolées des bâtiments existants.

2 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé de caravanes.

3 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières et gravières.

4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

5 - Les installations classées.

ARTICLE 5 AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Concernant les travaux sur une unité foncière déjà bâtie :

1.1. Les extensions et surélévations des constructions existantes ne devront pas occasionner la création de nouveau logement ni de changement de destination,

1.2 L'extension et la surélévation des bâtiments d'habitations existants sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la Surface de Plancher totale des extensions cumulées pour chacun des bâtiments d'habitations pris séparément depuis cette date ne dépassent pas 75 m² Surface de Plancher. Ces extensions seront autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

1.3. Les constructions d'annexes isolées devront être comprises dans un rayon de 50 mètres du bâtiment principal, ne pas occasionner la création de nouveau logement et leur Surface de Plancher ne devra pas excéder 20 m² au total.

2 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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 100 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.

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 5 AU 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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 5 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NEANT

ARTICLE 5 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 15 mètres de l'axe de la RD 65 B ;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière,
- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,
- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul de la voie.

ARTICLE 5 AU 7 - MPLANTATION 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 toujours supérieure ou égale à 2 mètres pour les habitations, 4 mètres pour les autres constructions.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles en limite séparative pour :

- les habitations si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres sur la sablière ou l'acrotère sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite ;
- les autres constructions si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.

3 - Les piscines, les équipements collectifs et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 5 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE 5 AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 5 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - En tout point par rapport au terrain naturel, la hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

2 - Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter avec une hauteur limite de 3,50 mètres, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers...) limités à 10 % de l'emprise au sol de la construction.

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions

Les constructions, par leur forme et par leurs matériaux, doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1.2. Couvertures

Les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale excepté pour les annexes isolées d'habitations d'une Surface de Plancher inférieure à 20 m².

La pente des toitures doit être identique à celles des constructions environnantes sans pouvoir excéder 35 %.

Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une Surface de Plancher supérieure à 20 m².

Toutefois, des couvertures en fibro-ciment et en bac acier colorés de pente différente pourront être autorisées pour les hangars agricoles.

Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Coloris

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives est interdite, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

2 - Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00 m.). Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;
- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE 5 AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

NEANT

ARTICLE 5 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin engazonné et planté.

4 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6 AU

Caractère de la zone 6 AU

La zone **6 AU** est destinée à recevoir à moyen ou long terme des activités diverses et comprend trois secteurs.

Le secteur **6 AUa** pourra accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de service, de santé ou des équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportives, culturelles ou de loisirs.

Le secteur **6 AUb**, proche des infrastructures aéroportuaires et aéronautiques, accueillera le même type d'activités que le secteur **3 AUa**, mais l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation privilégiera éventuellement les activités liées à l'aéronautique.

Le secteur **6 AUc** pourra accueillir des activités commerciales, de bureaux, de services.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous les courbes de bruit et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 6 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Toute construction nouvelle, exceptées les annexes isolées des bâtiments existants.

2 - Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé de caravanes.

3 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières et gravières.

4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public.

5 - Les installations classées.

ARTICLE 6 AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Concernant les travaux sur une unité foncière déjà bâtie :

1.1. L'extension et la surélévation des bâtiments d'habitations existants sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la Surface de Plancher totale des extensions cumulées pour chacun des bâtiments d'habitations pris séparément depuis cette date ne dépassent pas 75 m² Surface de Plancher. Ces extensions seront autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

1.2. L'extension et la surélévation des constructions existantes à usages d'activités sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne devront pas excéder 40 % de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement.

1.3. Les constructions d'annexes isolées devront être comprises dans un rayon de 50 mètres du bâtiment principal, ne pas occasionner la création de nouveau logement et leur Surface de Plancher ne devra pas excéder 20 m² au total.

2 - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

3 - Les constructions et les extensions sous les courbes de bruit B et C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6 AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- les voies à double sens doivent avoir :

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :

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

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

- En cas d'impasse :

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 100 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.

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 6 AU 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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 6 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NEANT

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 50 mètres de l'axe de la future R.D. 963 et de la RN 224 ;
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 15 mètres de l'axe des autres chemins départementaux ;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),

- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,

- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul de la voie.

ARTICLE 6 AU 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 toujours supérieure ou égale à 2 mètres pour les habitations et leurs annexes, 4 mètres pour les autres constructions.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles en limite séparative pour :

- les habitations et leurs annexes, si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à la sablière sur cette limite (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite ;
- les autres constructions si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.
- l'extension des constructions existantes sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) et déjà en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite, la longueur totale du nouveau projet n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 6 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE 6 AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 6 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - En tout point par rapport au terrain naturel, la hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 8 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale, excepté pour les habitations, limitées à 6,50 mètres.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée, ainsi que 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 et pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers...) avec une hauteur limite de 3,50 mètres, limités à 10 % de l'emprise au sol de la construction.

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 6 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1.2. Couvertures
Excepté pour les annexes isolées d'habitations d'une Surface de Plancher inférieure à 20 m², pour les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales et de services, ou celles nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
Excepté pour les constructions nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, la pente des toitures doit être identique à celles des constructions environnantes, sans pouvoir excéder 35 %.
Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une Surface de Plancher supérieure à 20 m².
Toutefois, des couvertures en fibro-ciment et en bac acier colorés de pente différente pourront être autorisées pour les hangars agricoles.
Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Façades
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing) est interdit.

1.4. Coloris
Pour les habitations, les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs et de teintes vives est interdite.

2 - Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.). Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE 6 AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

NEANT

ARTICLE 6 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin engazonné et planté.

4 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 7 AU

Caractère de la zone 7AU

La zone **7AU** est située le long de la Route de Toulouse (RD1) et peut accueillir des commerces, des activités artisanales, des bureaux ou des services en continuité des zones limitrophes accueillant déjà ce type d'activités.

Ce secteur sera aménagé selon des principes affichés dans le schéma de composition indiqué dans l'Orientation d'Aménagement, « Secteur de l'Autan », jointe au présent PLU.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous les courbes de bruit et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 7 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 7AU 2.

2 - Les constructions nouvelles destinées aux activités agricoles.

3 - Les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles et les aires des stockages et dépôts de matériaux.

4 - Les résidences de tourisme ou les constructions à usage hospitalier sous les courbes de bruit du P.E.B. en vigueur.

5 - Les parcs d'attraction.

6 - Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.

7 - L'ouverture de carrières ou de gravières

8 - Toute ligne électrique à haute tension.

9 - Sous la courbe de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) en vigueur, les constructions nouvelles à usage d'habitation sur des propriétés divisées postérieurement à l'approbation du P.E.B. en vigueur.

10 - Les stockages de matériaux à usage commercial ou non.

ARTICLE 7 AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les constructions et opérations à usage d'activités artisanales, hôtelières, de restauration, de commerces, de bureaux et de services ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables à leur fonctionnement (accès, voirie et réseau divers), conformément aux articles 3 et 4 ci-après et sous réserves qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble sur la totalité de la superficie du secteur et selon l'Orientation d'Aménagement jointe au présent PLU.

2 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation (autres qu'annexes isolées) ne seront autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

3 - L'extension, la surélévation et les annexes isolées des constructions existantes ne devront pas occasionner la création de logement nouveau, exceptés ceux mentionnés à l'alinéa 2.

4 - L'extension et la surélévation des habitations existantes sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la Surface de Plancher totale des extensions cumulées pour chacune des habitations prises séparément depuis cette date ne dépasse pas 75 m² de Surface de Plancher

5 - Les installations classées devront être compatibles avec le caractère de la zone.

6 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

7 - Les constructions et les extensions sous les courbes de bruit indice B et C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

8 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7 AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès devront être compatibles avec les prescriptions indiquées dans l'Orientation d'Aménagement sur ce secteur (document joint au présent PLU).

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour (dispositif de retournement de 22 mètres de diamètre extérieur minimum pour les voies publiques et 16 mètres pour les voies privées).

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

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :

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

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

- En cas d'impasse :

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 100 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.

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 7 AU 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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 7 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

ARTICLE 7 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à:
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 pour les bâtiments le long de cette voie,
- au moins 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies et pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :
- pour les constructions en cœur d'opération,
- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),
- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,
- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

ARTICLE 7 AU 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 toujours supérieure ou égale à 2 mètres pour les habitations, 4 mètres pour les autres constructions et sur les limites où un traitement paysager est à prévoir selon l'orientation d'aménagement.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles pour les constructions à usage d'habitation :

2.1. En limite séparative pour :
- L'implantation de construction à usage d'habitations en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière ou à l'acrotère (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon), et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur un même côté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 10 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

2.2. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière limitrophe, la construction ou l'installation nouvelle pouvant alors l'être également mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.

2.3. Dans les ensembles de constructions, au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 7 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE 7 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions et des installations existantes et projetées ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions en tout point par rapport au terrain naturel ne peut excéder 12 mètres mesurés à la sablière ou au dernier plafond sauf pour les habitations ou la hauteur maximale ne peut excéder 6,50 mètres mesurés sur la sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée, ainsi que 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.

3 - Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement et devront faire l'objet de traitements architecturaux et paysagers de qualité.

1.2. Couvertures

Les couvertures horizontales sont autorisées.
Dans le cas des toitures en pente, la pente maximale sera de 35 %. Les couvertures réfléchissantes sont interdites.

1.3. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Le béton peut être laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré et fera l'objet d'un traitement particulier.

1.4. Coloris

Les teintes vives seront évitées.

2 - Clôtures

2.1. Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives, si elles existent, ont une hauteur maximale de 2 mètres. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;
- soit d'une rambarde en bois teinté.

2.2. D'autres types de clôture peuvent être acceptés dans les ensembles de constructions.

ARTICLE 7 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Stationnement des véhicules motorisés

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles ;
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de Surface de Plancher ;
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Il est défini ci-après par fonctions.
En outre, sur chaque unité foncière, doivent être aménagées des aires suffisantes propres à assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.
Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Habitations
Sont exigées deux places de stationnement par logement.

2 - Bureaux
Il est exigé une place de stationnement pour 30 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 40 m² de Surface de Plancher affectée à la vente. En outre, il est exigé une place par poste de travail.

4 - Équipements hôteliers et de restaurations
Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5 - Établissements artisanaux
Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

Stationnement des deux-roues
Des locaux ou abris pour les deux-roues seront exigés pour toutes les constructions nouvelles. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Le cumul du nombre des places pourra être évité sur justification des horaires complémentaires d'utilisation.

ARTICLE 7 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés
Les dispositions des articles L113-1 et L113-2 suivant du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer indiqués au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

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

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

Les projets de constructions et d'aménagements feront l'objet de traitements paysagers de qualité selon des prescriptions indiquées dans l'Orientation d'Aménagement sur ce secteur (document joint au présent PLU).

3 - Plantations sur les parcs de stationnement
Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voitures. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer
Des aménagements paysagers végétalisés de qualité seront mis en place selon les indications figurant dans l'Orientation d'Aménagement sur ce secteur (document joint au présent PLU) et en particulier sur les limites séparatives.

20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.
Les espaces paysagers engazonnés devront être plantés d'arbres de hautes tiges.

5 - Protection visuelle par plantations
Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone **A** recouvre des terrains non équipés sur lesquels s'exerce une activité agricole. Cette activité sera protégée.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous les courbes de bruit et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Toutes constructions, à l'exception :

1.1. Des constructions destinées à l'habitat des exploitants agricoles et aux activités agricoles,

1.2. Des installations classées liées au traitement des eaux (type station d'épuration).

2 - Des ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif.

3 - Des constructions autorisées sous conditions mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve :
- d'être nécessaires au logement des exploitants ;
- d'être situées dans un rayon de 100 mètres du centre de l'exploitation ;
- qu'une seule construction à usage d'habitation soit autorisée par chef d'exploitation en activité ;

2 - La construction de gîtes ruraux ou tables d'hôtes devront être réalisés dans des bâtiments déjà existant à la date d'approbation du présent règlement.

3 - Les constructions autorisées sous les courbes de bruit indice B et C du P.E.B, devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS 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
Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la RN 224, la R.D. 63e.
En particulier, les accès privatifs nouveaux à la R.D. 63, la R.D. 65 et la R.D. 65 B doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

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

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2.1.3. Les **voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :**
- les voies à double sens doivent avoir :
. une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :

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

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

- En cas d'impasse :

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 100 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.

2.3. 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).

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

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

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

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE 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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 A 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NEANT

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 50 mètres de l'axe de la RN 224 ;
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 15 mètres de l'axe des autres chemins départementaux ;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes.

2 - Des implantations différentes de celles indiquées au paragraphe ci-dessus, à l'alignement ou en recul des voies, sont possibles pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation des constructions existantes à la date d'application du présent règlement et pour les annexes isolées des constructions existantes.

3 - Les piscines et les ouvrages techniques de faible importance (Surface de Plancher inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :

- la moitié de sa hauteur et jamais inférieure ou égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :

2.1. En limite séparative pour :
- les habitations si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres sur la sablière ou l'acrotère sur cette limite (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite ;
- les autres constructions si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à la sablière sur cette limite et leur longueur totale n'excède pas 10 mètres sur chaque limite.

2.2. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière limitrophe, la construction ou l'installation nouvelle pouvant alors l'être également mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.

2.3. En limites séparatives ou en retrait pour les extensions et annexes.

3 - Les serres agricoles et horticoles, les piscines et les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NEANT

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sous sablière des constructions, mesurée sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale, ne peut excéder 15 mètres pour les constructions à usage agricole ou d'équipement collectif et 6,5 mètres pour les autres constructions. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour l'amélioration ou l'extension des bâtiments à usage d'activités existants à la date du présent règlement dans la limite de la hauteur maximale du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les silos à grains et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1.2. Couvertures

Excepté pour les annexes isolées d'habitations d'une Surface de Plancher inférieure à 20 m², pour les installations de chauffage solaire, les serres agricoles et horticoles, les ouvrages d'infrastructure, les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif et pour les travaux d'amélioration, de surélévation et d'extension des activités artisanales, les couvertures doivent être obligatoirement en la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
La pente des toitures doit être identique à celle des constructions environnantes sans pouvoir excéder 35 %.
Toutefois, des couvertures en fibro-ciment et en bac acier colorés de pente différente pourront être autorisées pour les hangars agricoles.
Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Coloris

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.
Les menuiseries en bois doivent être laissées dans la mesure du possible dans leur teinte naturelle. Les menuiseries métalliques doivent être laissées de préférence dans la couleur du métal traité.
Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

2 - Clôtures

Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

ARTICLE A 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 d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et L113-2 suivant du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

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

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone **N** correspond en grande partie aux espaces naturels qui bordent l'Aussonnelle. Coupure à l'urbanisation, elle pourrait jouer le rôle de lieu de rencontre pour les habitants grâce à son cadre et à divers équipements pouvant être aménagés (un lac, des équipements sportifs, de loisirs, des cheminements piétonniers et équestres, …).

Une partie de cette zone est inondable et comporte des prescriptions spécifiques en la matière.

Des prescriptions particulières concernent les constructions qui sont situées sous les courbes de bruit et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac.

Les secteurs **Na** correspondent à un habitat diffus dispersé dans la zone agricole de la commune

Les secteurs **Nb** correspondent à des zones destinées à recevoir uniquement des équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports, loisirs, culturels ou techniques liés à la gestion de la commune. L'intégration paysagère de ces bâtiments devra être faite en accord avec les sites naturels concernés par leur implantation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions, à l'exception de celles à usage :

- d'habitation autorisée à l'article N 2,
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif autorisée à l'article N 2,
- de stationnement de surface,
- d'installations classées sauf celle admises en **Nb,**
- dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe 5b5 du PLU.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes sont cumulatives.

1 - Dans la zone **N,** hors secteurs **Na** et **Nb**, les nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif ne seront autorisés que s'ils sont liés au cimetière suburbain ou s'ils sont destinés aux sports ou aux loisirs

2 - Dans la zone **N** et secteur **Na**

2.1. Les constructions techniques à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

2.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation (autres qu'annexes isolées) ne seront autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

2.3. Excepté pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif admis, est autorisé :

2.3.1 L'extension et la surélévation des bâtiments d'habitations existants sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la Surface de Plancher totale des extensions cumulées pour chacun des bâtiments d'habitations pris séparément depuis cette date ne dépassent pas 75 m² de Surface de Plancher. Ces extensions seront autorisées sous réserves qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

2.3.2 Les constructions d'annexes isolées et piscines, devront être comprises dans un rayon de 50 mètres du bâtiment principal et ne pas occasionner la création de nouveau logement et leur Surface de Plancher ne devra pas excéder, sauf pour les piscines, 30 m² au total.

2.3.3 L'extension et la surélévation d'activités existantes sous réserves qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

2.3.4 Les constructions nouvelles liées à des activités existantes sous réserves qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

2.4. La construction de gîtes ruraux, tables ou chambres d'hôtes est autorisée et devra être réalisée dans des bâtiments déjà existants à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) et en dehors des courbes de bruit indices B et C du P.E.B.

2.5. La construction ou l'extension de constructions destinées à l'habitat des exploitants agricoles et aux activités agricoles.

3 - Dans le secteur **Nb**

3.1. Seuls sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports, loisirs, culturels ou techniques liés à la gestion de la commune. L'intégration paysagère de ces bâtiments devra être faite en accord avec les sites naturels concernés par leur implantation.

3.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité.

3.3. L'extension et la surélévation des bâtiments d'habitations existants sur les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du présent règlement (mars 2006) ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire et que la Surface de Plancher totale des extensions cumulées pour chacun des bâtiments d'habitations pris séparément depuis cette date ne dépassent pas 75 m² de Surface de Plancher–. Ces extensions seront autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

3.4. L'extension et la surélévation d'activités existantes sont autorisées sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

3.5. Les constructions nouvelles liées à des activités existantes sous réserve qu'elles s'adaptent au site et à son environnement.

4 - Dans la zone **N** et secteurs **Na** et **Nb**

4.1. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement autorisées, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).

4.2. Les constructions et les extensions autorisées comprises sous les courbes de bruit indices B et C du P.E.B., ne devront pas occasionner la création de logement nouveau et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe 5b du PLU.

4.4. Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

4.5. Tous travaux de démolition totale ou partielle concernant un élément du patrimoine architectural identifié au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 du Code de l'Urbanisme (repéré au plan de zonage 3-b-1) sont soumis à l'autorisation préalable aux travaux de démolition

4.6. La transformation d'une construction existante en un seul logement et la création d'établissements de type hôtelier ou restaurant ne sera autorisée que s'il ne s'agit pas de résidence hôtelière et que s'ils sont issus de la transformation des constructions existantes ayant un caractère architectural significatif avant travaux repérées au document 4-b-1 (éléments du patrimoine à préserver).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la R.D. 1 et la R.D. 63e et la RN 224.
En particulier, les accès privatifs nouveaux à la R.D. 63, la R.D. 65 et la R.D. 65B doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

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

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

- les voies à double sens doivent avoir :

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :

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

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

- En cas d'impasse :

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 100 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 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 N 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

4 - Réseaux divers

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

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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 N 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NEANT

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques, aux emprises publiques, existantes et futures.

1 - Toute construction doit être implantée à au moins :

- 50 mètres de l'axe de la RN 224 ;
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 15 mètres de l'axe des autres chemins départementaux ;
- 6 mètres de l'emprise des autres voies existantes ou projetées à l'exception des voies piétonnes ;
- 20 mètres des hauts des berges de l'Aussonnelle.
- 50 mètres de l'axe de l'emplacement réservé n°1 destiné à la réalisation de la future RD 963

2 - Des implantations différentes de celles indiquées au paragraphe ci-dessus, à l'alignement ou en recul des voies, sont possibles pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation des constructions existantes à la date d'application du présent règlement et pour les annexes isolées des constructions existantes.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres à l'exception des extensions des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement des bâtiments existants.

2 - Les annexes des habitations, les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

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

NEANT

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sous sablière des constructions, mesurée sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale, ne peut excéder 15 mètres pour les constructions à usage d'équipement collectif et 6,5 mètres pour les autres constructions. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour l'extension des bâtiments à usage d'activités existantes à la date du présent règlement dans la limite de la hauteur maximale du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SP inférieure à 12 m^2) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions
Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

1.2. Couvertures
Excepté pour les annexes isolées d'habitations d'une Surface de Plancher inférieure à 20 m², pour les installations de chauffage solaire, les serres agricoles et horticoles, les ouvrages d'infrastructure et les équipements publics ou d'intérêt collectif liés au cimetière suburbain ou s'ils sont destinés aux sports ou aux loisirs et pour les travaux d'amélioration, de surélévation et d'extension des activités artisanales, les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.
La pente des toitures doit être identique à celle des constructions environnantes sans pouvoir excéder 35 %.
Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Coloris
Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.
Les menuiseries en bois doivent être laissées dans la mesure du possible dans leur teinte naturelle. Les menuiseries métalliques doivent être laissées de préférence dans la couleur du métal traité.

Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

2 - Clôtures

2.1. Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;

- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte du bâtiment principal, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;

- soit d'une rambarde en bois teinté.

2.2. En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres, …).

ARTICLE N 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 d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.
Pour les constructions à usage de restauration, il est demandé 1 place pour 5 m² de salle de restaurant et 1 place par chambre pour les constructions à usage hôtelière.
La création de parking nécessitera un aménagement paysager particulier en accord avec le site et son environnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et L113-2 suivant, du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

4 - Espaces libres et espaces vertes à créer

En **Nb**, 40% au moins de la surface de l'unité foncière devra être traitée engazonnée avec au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT