



Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par DCM du 25 mars 2002

3^{ème} Modification

4 – RÉGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ

Dossier approuvé par
Délibération du Conseil de Communauté
du 05 octobre 2009



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Cugnaux à l'exclusion des Zones d'Aménagement Concerté approuvées (La Françoï, l'Agora).

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

1 - Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent en ce qu'elles ont d'expressément contraire aux règles générales du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles énumérés en R 111-1 qui restent applicables.

Art. R.111-1 Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R.111-15 et R. 111-21.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet du document en annexe et sont reportées, à titre indicatif sur le document graphique "Plan des servitudes d'utilité publique".

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols comporte :

- des zones Urbaines,
- des zones Naturelles ou non équipées,
- des terrains boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- . la zone U A,
- . la zone U B,
- . la zone U C,
- . la zone U D,
- . la zone U E,
- . la zone U F,
- . la zone U G,

repérées aux plans par leurs indices respectifs : UA, UAa, UAb, UB, UC, UD, UDe, UE, UEb, UF, UF, UGc et délimitées par un trait noir.

2 - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- . la zone I N A,
- . la zone II N A,
- . la zone III N A,
- . la zone IV N A,
- . la zone N C,
- . la zone N D,

repérées aux plans par leur indices respectifs : I N A, II N A, II N Aa, II N Ab, III N A, IV NA, NC, ND, NDa, NDb, NDe, et délimitées par un tireté.

3 - Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions des articles 13 du règlement.

4 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, sont énumérés à l'annexe "liste des emplacements réservés".

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

1 - Les adaptations mineures - ARTICLE L.123-1 du Code de l'Urbanisme : les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, un permis de construire peut être délivré s'il s'agit de travaux qui :

- ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaire méconnues,
- ou bien sont étrangers à ces dispositions.

La surélévation d'un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux articles 6 et 7 du règlement du POS pourra être autorisée, sous réserve du respect de l'article 10.

Dans toutes les zones du Plan d'Occupation des Sols :

3 - Les implantations des équipements publics et les ouvrages d'infrastructure importants indispensables tels que : château d'eau, cheminées pylônes, émetteurs-récepteurs, poste de transformation, etc, ne sont pas soumises aux règles édictées dans les articles 5, 6, 7, 9 et 10 du règlement du POS. Chaque cas fera l'objet d'une instruction particulière.

4 - Les piscines enterrées ne seront pas soumises aux règles édictées dans les articles 6, 7 et 8 sous réserve expresse du Code Civil en matière de mitoyenneté.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U A

Caractère de la zone

L'ancien village de Cugnaux s'est organisé linéairement de part et d'autre des R.D. 23 et 24. L'unité architecturale et la qualité des constructions devront être préservées pour maintenir le caractère traditionnel de cette zone notamment le long des R.D. 23 et 24. Elle constitue le centre historique de Cugnaux autour duquel s'est organisée l'extension de la commune. C'est une zone à caractère d'habitat et de commerces.

La zone UA est composée de trois secteurs :

- UA : centre villageois
- UAa : quartier « Le Vivier »
- UAb : zone recevant principalement des équipements publics

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aire de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée, prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage,
- Les démolitions,
- Les changements de destination des locaux existants.

1 - Sont autorisées les constructions à usage :

- . d'habitat,
- . d'hôtellerie,
- . d'équipements collectifs,
- . de services et de bureaux,
- . de commerce,
- . de stationnement de véhicules.

2 - Sont soumises à conditions spéciales les constructions à usage :

2.1. D'artisanat sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisances de bruit, d'odeurs incompatibles avec l'habitat, caractère dominant de la zone.

2.2. Les installations classées suivantes relevant du régime déclaratif :

- . les stations services,
- . les pressings, laveries

Sous réserve :

- . qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage,
- . qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.3. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 (secteur reporté sur le plan de l'annexe n° 1 « classement sonore des infrastructures ») sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur.

3 - Les démolitions :

Sont soumises au permis de démolir selon l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE U A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées par l'article UA1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ces voies devront permettre notamment la circulation et l'accès des engins de lutte contre l'incendie.

De plus, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité publique.

Tout accès privatif sur les voies départementales de 1^{ère} catégorie classées A (RD 23, RD 24) est interdit.

2 - Voirie nouvelle

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

2.1. Voies de desserte directe des habitations riveraines :

Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées au vu du plan de masse très précis et des résultats d'études ayant permis d'établir que les normes de sécurité sont satisfaisantes.

2.2. Autres voies

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, etc...), une plate-forme de 10 mètres minimum et une chaussée de 6 mètres minimum seront exigées.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée.

ARTICLE U A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable**

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

En application de l'article 31 du Décret 89.3 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement**2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Une convention de rejet des eaux doit être établie entre les industriels ou artisans et le gestionnaire du réseau.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- . soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux
- . soit le libre écoulement des eaux pluviales si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements le permettant.

2.3. Effluents artisanaux

Tout rejet direct d'effluents artisanaux dans le réseau public d'assainissement est interdit, sauf si les dits effluents sont parfaitement traités et rendus conformes aux dispositions des réglementations en vigueur.

3 - Réseaux électriques de télécommunications et de distributions diverses

3.1. Le réseau de distribution électrique et les réseaux de télécommunication des opérations doivent être aménagés en souterrain.

3.2. La distribution en énergie gaz naturel sera réalisée conformément au cahier des charges type pour la concession, approuvé par la commune et le Gaz de France du Centre de Distribution de Toulouse-Ville.

4 - Déchets ménagers

Dans les collectifs et les lotissements à usage d'habitat seront prévus des locaux pour conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif.

ARTICLE U A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1 - Excepté le long des voies repérées au document graphique par des étoiles, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures (saillie des balcons ou assimilés peuvent être édifiés dans cet espace de 5 mètres).

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

- . 15 mètres de l'axe de la RD 924a,
- . 12 mètres de l'axe des RD 23 , 24 et 63a.

3 - Le long des voies repérées au document graphique par des étoiles, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies. Toutefois des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés pour des raisons liées à la conception du tissu urbain. Il n'excéderont pas 5 mètres par rapport à l'alignement. En fonction du tissu urbain existant, l'implantation des constructions à l'alignement pourra être exigée le long d'autres voies.

4 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.

ARTICLE U 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 sa hauteur sous sablière diminuée de 3 mètres et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Le long des voies repérées au document graphique par des étoiles dans une bande de 15 mètres maximum comptés à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en U A 6, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, dans le cas de parcelles d'angle les constructions sur toute leur hauteur et sur une bande de 20 mètres maximum, sont autorisées.

3 - Des implantations de constructions sont autorisées sur limites séparatives ou en bordure de haies existantes à condition que :

- . la sablière de la construction projetée soit sur cette limite ou perpendiculaire à celle-ci et à 2,50 mètres maximum de hauteur,
- . la longueur totale de la ou des constructions implantées n'excède pas 10 mètres de longueur sur cette limite séparative.

4 - Si une construction est déjà implantée sur fonds voisins ou en limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine, une construction nouvelle peut alors être également édifiée. Dans ce cas des implantations autres que celles définies à l'alinéa 3 sont possibles mais uniquement pour la partie de la construction s'inscrivant dans le plan vertical déterminé en limite séparative par la construction déjà implantée, sous réserve des dispositions de l'article U A 10.

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

Les constructions doivent être implantées en laissant deux bâtiments non jointifs, une distance au moins égale à la moitié à 3 mètres.

ARTICLE U A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE U A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à la sablière ou à défaut au dernier plancher ne peut excéder :

- . dans le secteur UA : 9 mètres pour toutes les constructions,
- . dans le secteur UAa : 22 mètres pour toutes les constructions,
- . dans le secteur UAb : 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et
12 mètre pour les constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE U A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservations des perspectives monumentales.

1 - Façades

Toute imitation de matériaux (fausse pierre, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, fausse brique, faux marbres) est interdite ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Le long des voies repérées au plan de zonage par des étoiles, la saillie des balcons ne peut excéder 0,80 mètre sous réserve du respect de la réglementation de la circulation concernant leur position, la hauteur libre et l'alignement par rapport au bord de chaussée. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être la brique apparente et l'enduit. De plus les ouvertures en façade seront traitées avec encadrement en brique apparente le long des RD 23 e 24.

Des traitements autres sont possibles, en particulier dans le secteur UAb, soit qu'ils rappellent les façades existantes voisines, soit qu'ils donnent au bâtiment une qualité architecturale parfaitement intégrée dans le site par leur qualité volumétrique, la proportion des ouvertures à la qualité des matériaux utilisés.

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement les tuiles à surface courbe, et en particulier : la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires. Les chiens-assis sont interdits.

Les faîtages doivent être parallèles à l'alignement des voies repérées au plan de zonage par des étoiles.

Les toitures terrasses pourront être acceptées ponctuellement pour des raisons architecturales et également pour les bâtiments annexes tels les garages.

3 - Polychromie

Les enduits grossiers doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique, ocre léger, ou toute teinte assimilées à ces dernières.

Toutefois la coloration des façades le long des voies repérées au plan de zonage par des étoiles doit être choisi parmi des couleurs de référence présentées par les Services Techniques de la Mairie.

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

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. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage .
- . par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 2 mètres en enduit grossier, en briques ou en galets.

4.2. les clôtures sur rue, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives doublées d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts, ne dépasseront pas 0,60 mètre de hauteur.
- . toutefois, au cas par cas et si la demande est motivée, un mur plein pourra être autorisé à la condition de ne pas nuire à la visibilité et la sécurité des véhicules et des piétons. Chaque clôture devra faire l'objet d'un projet de décoration soigné :
 - . soit inspiré des murs anciens en galets et briques mélangés par exemple,
 - . soit d'enduit et de briques apparentes.

La hauteur totale ne devra pas excéder les 1,60 mètres comptés à partir du niveau du trottoir ou à défaut de l'axe de la voie.

ARTICLE U A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 - Habitations

1.1. Collectif

Il est exigé :

- une place et demie de stationnement par logement de surface hors oeuvre nette inférieure ou égale à 40 m²,
- deux places de stationnement par logement de surface hors oeuvre nette supérieure à 40 m².

1.2. Individuel

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre affectée à la vente.

4 - Equipements hôteliers et de restauration

Pour les salles de restauration et de réunions il est exigé une place par tranche de 10 m².
Pour les hôtels il est exigé une place de stationnement par chambre.

5 - Activités artisanales

Pour les établissements autorisés en application de l'article UC 1.2., il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 - Etablissements sanitaires

Pour les établissements sanitaires, il est exigé une place de stationnement pour un lit.

7 - Etablissements scolaires

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

8 - Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

ARTICLE U A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - "Plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues et protégées. En cas d'impossibilité et de force majeure, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur équivalente.

3 Espaces verts à créer

Les lotissements ou les groupes d'habitations devront comporter au moins la réalisation d'un espace planté commun représentant 10 % de la superficie du terrain. Cet espace pourra être remplacé par un traitement paysager des voies de circulation automobile et pistes cyclables.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'essences de haute tige.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles U A 1 à U A 13.

ARTICLE U A 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U B

Caractère de la zone

La zone U B est principalement constituée par des lotissements, des ensembles d'habitat individuels groupés et de quelques petits collectifs. Cette urbanisation s'est développée dans la continuité du centre villageois et le long des principales voies structurantes qui traversent la commune.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U B 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aire de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée, prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- Les démolitions,
- Les changements de destination des locaux existants.

1 - Sont autorisées les constructions à usage :

- . d'habitat,
- . d'hôtellerie,
- . d'équipements collectifs,
- . de services et de bureaux,
- . de commerce,
- . de stationnement de véhicules.

2 - Sont soumises à conditions spéciales les constructions à usage :

2.1. D'artisanat sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisances de bruit, d'odeurs incompatibles avec l'habitat, caractère dominant de la zone.

2.2. Les installations classées suivantes relevant du régime déclaratif :

- . les stations services,
- . les pressings, laveries

Sous réserve :

- . qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage,
- . qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.3. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 (secteur reporté sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols) sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE U B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées par l'article UB1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE U B 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ces voies devront permettre notamment la circulation et l'accès des engins de lutte contre l'incendie.

De plus, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité publique.

Tout accès privatif sur les voies départementales de 1^{ère} catégorie classées A (RD 23, RD 24) est interdit.

2 - Voirie nouvelle

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

2.1. Voies de desserte directe des habitations riveraines

Toute voie nouvelle publique ou privée, dès lors qu'elle dessert jusqu'à quatre habitations devra avoir une largeur de 5 mètres.

Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées au vu du plan de masse très précis et des résultats d'études ayant permis d'établir que les normes de sécurité sont satisfaites.

2.2. Autres voies

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, etc...), une plate-forme de 10 mètres minimum et une chaussée de 6 mètres minimum seront exigées.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée.

ARTICLE U B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable**

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

En application de l'article 31 du Décret 89.3 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Une convention de rejet des eaux doit être établie entre les industriels ou artisans et le gestionnaire du réseau.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- . soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux
- . soit le libre écoulement des eaux pluviales si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements le permettant.

2.3. Effluents artisanaux

Tout rejet direct d'effluents artisanaux dans le réseau public d'assainissement est interdit, sauf si les dits effluents sont parfaitement traités et rendus conformes aux dispositions des réglementations en vigueur.

3 - Réseaux électriques de télécommunications et de distributions diverses

3.1. Le réseau de distribution électrique et les réseaux de télécommunication des opérations doivent être aménagés en souterrain.

3.2. La distribution en énergie gaz naturel sera réalisée conformément au cahier des charges type pour la concession, approuvé par la commune et le Gaz de France du Centre de Distribution de Toulouse-Ville.

4 - Déchets ménagers

Dans les collectifs et les lotissements à usage d'habitat seront prévus des locaux pour conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif.

ARTICLE U B 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

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

- 12 mètres de l'axe des RD 24 et 63a,

et dans tous les cas :

- 5 mètres au moins de l'emprise des voies existantes ou futures de manière à aménager une place de stationnement entre le garage et de domaine public. La construction pourrait avoir une implantation différente sous réserve de ne pas être contraire à l'ordonnancement de la zone ou ne pas être une gêne quelconque à la visibilité pour la circulation des piétons et véhicules. Les portails seront reculés de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies départementales, ainsi que des voies de lotissement, afin de réserver une place de stationnement à l'extérieur de la clôture « la place de midi ».

- 2 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal de Saint-Martory et autres canaux, des cours et des fossés publics.

ARTICLE U B 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 sa hauteur sous sablière diminuée de 3 mètres et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - Des implantations de constructions sont autorisées sur limites séparatives ou en bordure de haies existantes à condition que :
- . la sablière de la construction projetée soit sur cette limite ou perpendiculaire à celle-ci et à 2,50 mètres maximum de hauteur.
 - . la longueur totale de la ou des constructions implantées n'excède pas 10 mètres de longueur sur cette limite séparative.

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

Les constructions doivent être implantées en laissant entre deux bâtiments non jointifs, une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE U B 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE U B 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres comptés sous les sablières ou à défaut au dernier plafond.

ARTICLE U B 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservations des perspectives monumentales.

1 - Façades

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

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement les tuiles à surface courbe, et en particulier : la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires. Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures terrasses pourront être acceptées ponctuellement pour des raisons architecturales et également pour les bâtiments annexes tels les garages.

3 - Polychromie

Les enduits grossiers doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique, ocre léger, ou toute teinte assimilées à ces dernières.

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

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage .
- . par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 2 mètres en enduit grossier, en briques ou en galets.

4.2. les clôtures sur rue, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives doublées d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts, ne dépasseront pas 0,60 mètre de hauteur.
- . toutefois, au cas par cas et si la demande est motivée, un mur plein pourra être autorisé à la condition de ne pas nuire à la visibilité et la sécurité des véhicules et des piétons. Chaque clôture devra faire l'objet d'un projet de décoration soigné :
- . soit inspiré des murs anciens en galets et briques mélangés par exemple,
- . soit d'enduit et de briques apparentes.

La hauteur totale ne devra pas excéder les 1,60 mètres comptés à partir du niveau du trottoir ou à défaut de l'axe de la voie.

ARTICLE U B 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 - Habitations

1.1. Collectifs

Il est exigé :

- une place et demie de stationnement par logement de surface hors oeuvre nette inférieure ou égale à 40 m²,
- deux places de stationnement par logement de surface hors oeuvre nette supérieure à 40 m².

1.2. Individuels

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre affectée à la vente.

4 - Equipements hôteliers et de restauration

Pour les salles de restauration et de réunions, il est exigé une place par tranche de 10 m².

Pour les hôtels il est exigé une place de stationnement par chambre.

5 - Etablissements scolaires

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

6 – Construction ou établissements non prévus ci-dessus

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

ARTICLE U B 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Espaces boisés classés**

Néant.

2 - "Plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues et protégées. En cas d'impossibilité et de force majeure, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur équivalente.

3 Espaces verts à créer

Les lotissements ou les groupes d'habitations devront comporter au moins la réalisation d'un espace planté commun représentant 10 % de la superficie du terrain. Cet espace pourra être remplacé par un traitement paysager des voies de circulation automobile et pistes cyclables.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'essences de haute tige.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U B 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Les possibilités maximales d'occupations du sol résultent des règles définies aux articles UB1 à UB13.

ARTICLE U B 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U C

Caractère de la zone

Zone de type résidentiel avec lotissements et habitations individuelles. Il ne reste que très peu de capacité d'accueil dans cette zone.

La zone UC est composée de trois secteurs :

- . Secteur UC : secteur de référence.
- . Secteur UCa : secteur qui se trouve entre le Château de Maurens et le boulevard. Dans ce secteur toute opération de construction devra préserver le caractère et l'intérêt du « patrimoine ancien » que représente le Château de Maurens ainsi que la conservation des perspectives monumentales et des arbres remarquables.
- . Secteur UCb : zone affectée au terrain d'assiette du Château de Maurens. Tous travaux de réhabilitation du château et des communes devront respecter impérativement le caractère architectural de l'ensemble pour préserver absolument ce « patrimoine ancien ».

La servitude T5 de protection contre les obstacles qui couvre tout le territoire touche particulièrement une partie de la zone UC située à l'angle du chemin Michet et du chemin de Villeneuve. Les hauteurs maximales admissibles seront déterminées après avis du service instructeur de la base de Franczal.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U C 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aire de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée, prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- Les démolitions,
- Les changements de destination des locaux existants.

1 - Sont autorisées les constructions à usage :

- . d'habitat,
- . d'hôtellerie,
- . d'équipements collectifs,
- . de services et de bureaux,
- . de commerce,
- . de stationnement de véhicules.

2 - Sont soumises à conditions spéciales les constructions à usage :**Secteur UC exclusivement :**

2.1. D'artisanat sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisances de bruit, d'odeurs incompatibles avec l'habitat, caractère dominant de la zone.

2.2. Les installations classées suivantes relevant du régime déclaratif :

- . les stations services,
- . les pressings, laveries

Sous réserve :

- . qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage,
- . qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.3. L'extension des bâtiments à usage d'activité industrielle existants à la date du présent règlement.

Secteurs UC et UCa :

2.4. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 (secteur reporté sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols) sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur.

3 - Les démolitions :

Sont soumises au permis de démolir selon l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE U C 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées par l'article UC1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE U C 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ces voies devront permettre notamment la circulation et l'accès des engins de lutte contre l'incendie.

De plus, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité publique.

Tout accès privatif sur les voies départementales de 1^{ère} catégorie classées A (RD 15, RD 23) est interdit.

2 - Voirie nouvelle

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

2.1. Voies de desserte directe des habitations riveraines :

Toute voie nouvelle publique ou privée, dès lors qu'elle dessert jusqu'à quatre habitations devra avoir une largeur de 5 mètres.

Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées au vu du plan de masse très précis et des résultats d'études ayant permis d'établir que les normes de sécurité sont satisfaites.

Les voies internes des lotissements ou des groupes d'habitations devront permettre une liaison « inter-lotissement ».

2.2. Autres voies

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, etc...), une plate-forme de 10 mètres minimum et une chaussée de 6 mètres minimum seront exigées.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée.

ARTICLE U C 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

En application de l'article 31 du Décret 89.3 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Une convention de rejet des eaux doit être établie entre les industriels ou artisans et le gestionnaire du réseau.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- . soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux
- . soit le libre écoulement des eaux pluviales si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements le permettant.

2.3. Effluents artisanaux

Tout rejet direct d'effluents artisanaux dans le réseau public d'assainissement est interdit, sauf si les dits effluents sont parfaitement traités et rendus conformes aux dispositions des réglementations en vigueur.

3 - Réseaux électriques de télécommunications et de distributions diverses

3.1. Le réseau de distribution électrique et les réseaux de télécommunication des opérations doivent être aménagés en souterrain.

3.2. La distribution en énergie gaz naturel sera réalisée conformément au cahier des charges type pour la concession, approuvé par la commune et le Gaz de France du Centre de Distribution de Toulouse-Ville.

4 - Déchets ménagers

Dans les collectifs et les lotissements à usage d'habitat seront prévus des locaux pour conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif.

ARTICLE U C 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimum sera de 600 m² pour une habitation ainsi que les lots des lotissements après division, mais non réglementée dans le cadre d'une opération d'habitat groupé.

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

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

- . 25 mètres s'il s'agit d'habitat,
- . 20 mètres s'il s'agit d'activités,
- de l'axe de la voie du canal de Saint-Martory, dans sa partie 2 (BDE)
- . 15 mètres de l'axe des R.D. 15, R.D. 924a et RD 24 dans la zone de Goubard
- . 12° mètres de l'axe des R.D. 23, 24, 63 et 63a,

et dans tous les cas :

- . 5 mètres au moins de l'emprise des voies existantes ou futures de manière à aménager une place de stationnement entre le garage et le domaine public. La construction pourrait avoir une implantation différente sous réserve de ne pas être contraire à l'ordonnancement de la zone ou ne pas être une gêne quelconque à la visibilité pour la circulation des piétons et véhicules.

Les portails seront reculés de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies départementales, ainsi que des voies de lotissement, afin de préserver une place de stationnement à l'extérieur de la clôture « la place de Midi ».

2 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau, des fossés publics, du canal de Saint-Martory et autres canaux.

ARTICLE U C 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 sa hauteur sous sablière diminuée de 3 mètres et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations de constructions sont autorisées sur limites séparatives ou en bordure de haies existantes à condition que :

- . la sablière de la construction projetée soit sur cette limite ou perpendiculaire à celle-ci et à 2,50 mètres maximum de hauteur,
- . la longueur totale de la ou des constructions implantées n'excède pas 10 mètres de longueur sur cette limite séparative.

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

Les constructions doivent être implantées en laissant entre deux bâtiments non jointifs, une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE U C 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE U C 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres comptés sous les sablières ou à défaut au dernier plafond.

ARTICLE U C 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Particulièrement exigé dans les secteurs UCa et UCb.

1 - Façades

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

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement les tuiles à surface courbe, et en particulier : la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires. Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures terrasses pourront être acceptées ponctuellement pour des raisons architecturales et également pour les bâtiments annexes tels les garages.

3 - Polychromie

Les enduits grossiers doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique, ocre léger, ou toute teinte assimilées à ces dernières.

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

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage .
- . par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 2 mètres en enduit grossier, en briques ou en galets.

4.2. les clôtures sur rue, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives doublées d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts, ne dépasseront pas 0,60 mètre de hauteur.

- . toutefois, au cas par cas et si la demande est motivée, un mur plein pourra être autorisé à la condition de ne pas nuire à la visibilité et la sécurité des véhicules et des piétons. Chaque clôture devra faire l'objet d'un projet de décoration soigné :
- . soit inspiré des murs anciens en galets et briques mélangés par exemple,
- . soit d'enduit et de briques apparentes.

La hauteur totale ne devra pas excéder les 1,60 mètres comptés à partir du niveau du trottoir ou à défaut de l'axe de la voie.

ARTICLE U C 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 - Habitations

1.1. Collectifs

Il est exigé :

- une place et demie de stationnement par logement de surface hors oeuvre nette inférieure ou égale à 40 m²,
- deux places de stationnement par logement de surface hors oeuvre nette supérieure à 40 m².

1.2. Individuels

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher hors oeuvre affectée à la vente.

4 - Equipements hôteliers et de restauration

Pour les salles de restauration et de réunion il est exigé une place par tranche de 10 m².
Pour les hôtels il est exigé une place de stationnement par chambre.

5 - Activités artisanales

Pour les établissements autorisés en application de l'article U C 1.2., il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 - Etablissements sanitaires

Pour les établissements sanitaires, il est exigé une place de stationnement pour un lit.

7 - Etablissements scolaires

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

8 - Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

ARTICLE U C 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L.130.-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - "Plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues et protégées. En cas d'impossibilité et de force majeure, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur équivalente et particulièrement dans le secteur UCa.

3 Espaces verts à créer

Les lotissements ou les groupes d'habitations devront comporter au moins la réalisation d'un espace planté commun représentant 10 % de la superficie du terrain. Cet espace pourra être remplacé par un traitement paysager des voies de circulation automobile et pistes cyclables.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'essences de haute tige.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U C 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le COS de la zone UC est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation.
Il n'est pas fixé de COS pour les autres constructions.

ARTICLE U C 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non autorisé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U D

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains récemment desservis par le réseau d'assainissement public sur lesquels ont été réalisées des constructions dispersées, mais en nombre important. Les quartiers qu'elle recouvre sont anciens et situés en périphérie de l'agglomération. Ce secteur présente un caractère original dans la mixité des types de construction. C'est pourquoi les constructions d'habitations individuelles et à usage d'activités y sont autorisées.

Cette zone de réglementation U D donne lieu, en fonction de certaines particularités, à un découpage en deux secteurs :

Secteur U D : secteur de référence de la zone auquel s'appliquent les dispositions réglementaires générales visant à maîtriser les orientations de développement prévues pour ces quartiers.

Secteur U Dc : secteur particulier auquel s'appliquent en plus des dispositions réglementaires générales les dispositions spécifiques afférentes à la zone de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Toulouse-Francazal.

REMARQUE

La servitude T5 de protection contre les obstacles qui couvre tout le territoire touche particulièrement une partie de la zone U Dc située à l'angle du chemin des Bourdettes et du chemin des Troubadours. Les hauteurs maximales admissibles seront déterminées après avis du service instructeur de la base de Francazal.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U D 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aire de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée, prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les terrains classés au plan de zonage,
- Les démolitions,
- Les changements de destination des locaux existants.

1 - Sont autorisées les constructions à usage :

- . d'habitat,
- . d'hôtellerie,
- . d'équipements collectifs,
- . de services et de bureaux,
- . de commerce,
- . de stationnement de véhicules.

2 - Sont soumises à conditions spéciales les constructions à usage :

- 2.1. D'artisanat sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisances de bruit, d'odeurs incompatibles avec l'habitat, caractère dominant de la zone.
- 2.2. Les installations classées suivantes relevant du régime déclaratif :
 - . les stations services,
 - . les pressings, laveries

Sous réserve :

 - . qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage,
 - . qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.3. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 (secteur reporté sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols) sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur.
- 2.4. Secteur U Dc : les équipements collectifs, limités à ceux nécessaires aux populations existantes.
- 2.5. L'amélioration et l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes dans le secteur U Dc à condition que l'opération n'implique pas un agrandissement assimilable à la construction d'un deuxième logement.
- 2.6. Dans le secteur U Dc, les constructions (à usage d'habitation) autorisées doivent présenter une isolation acoustique, conformément à la directive d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aéroports (courbes C) norme d'isolation 35 dB(A).
- 2.7. Les installations limitrophes de la zone C du plan d'exposition au bruit (à l'extérieur immédiat de zone C) sont admises si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique (30 dB).
- 2.8. L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole, dans la limite de 250 m² SHON pour celles à usage d'habitation.
- 2.9. La zone de protection induite par l'exploitation agricole de Hautpoul est de 50 m de rayon à partir des bâtiments en activités, elle devra être respectée pour l'implantation des nouvelles constructions à usage d'habitation.

3 - Les démolitions :

Sont soumises au permis de démolir selon l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE U D 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées par l'article UD1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U D 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ces voies devront permettre notamment la circulation et l'accès des engins de lutte contre l'incendie.

De plus, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité publique.

Tout accès privatif sur les voies départementales de 1^{ère} catégorie classées A (voie du Canal de Saint-Martory) est interdit.

2 - Voirie nouvelle

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

2.1. Voies de desserte directe des habitations riveraines

Toute voie nouvelle publique ou privée, dès lors qu'elle dessert jusqu'à quatre habitations devra avoir une largeur de 5 mètres.

Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées au vu du plan de masse très précis et des résultats d'études ayant permis d'établir que les normes de sécurité sont satisfaites.

Les voies internes des lotissements ou des groupes d'habitations devront permettre une liaison « inter-lotissement ».

2.2. Autres voies

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, etc...), une plate-forme de 10 mètres minimum et une chaussée de 6 mètres minimum seront exigées.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée.

ARTICLE U D 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de la commune.

Une convention de rejet des eaux doit être établie entre les industriels ou artisans et les gestionnaire du réseau.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- . soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux
- . soit le libre écoulement des eaux pluviales si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements le permettant.

2.3. Effluents artisanaux

Tout rejet direct d'effluents artisanaux dans le réseau public d'assainissement est interdit, sauf si les dits effluents sont parfaitement traités et rendus conformes aux dispositions des réglementations en vigueur.

3 - Réseaux électriques de télécommunications et de distributions diverses

3.1. Le réseau de distribution électrique et les réseaux de télécommunication des opérations doivent être aménagés en souterrain.

3.2. La distribution en énergie gaz naturel sera réalisée conformément au cahier des charges type pour la concession, approuvé par la commune et le Gaz de France du Centre de Distribution de Toulouse-Ville.

4 - Déchets ménagers

Dans les collectifs et les lotissements à usage d'habitat seront prévus des locaux pour conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif.

ARTICLE U D 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur UD, la surface minimum de l'unité foncière sera de 1 000 m².

Dans le secteur UDC, la surface minimum sera de 1 800 m² pour une habitation, et ceci s'applique aux lots des lotissements et des groupes d'habitation après division.

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

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

- . 40 mètres s'il s'agit d'habitat,
 - . 30 mètres s'il s'agit d'activités,
- de l'emprise de l'ER n° 1, voie du canal de Saint-Martory, dans sa partie 1, (AB)

- . 25 mètres s'il s'agit d'habitat,
 - . 20 mètres s'il s'agit d'activités,
- et de l'axe de la voie du canal de Saint-Martory, dans sa partie 2, (BDE)

- . 12 mètres de l'axe des R.D. 63a et RD 23

et dans tous les cas :

- . 5 mètres au moins de l'emprise des voies existantes ou futures de manière à aménager une place de stationnement entre le garage et le domaine public. La construction pourrait avoir une implantation différente sous réserve de ne pas être contraire à l'ordonnancement de la zone ou ne pas être une gêne quelconque à la visibilité pour la circulation des piétons et véhicules.

Les portails seront reculés de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies départementales, ainsi que des voies de lotissements, afin de réserver une place de stationnement à l'extérieur de la clôture « la place de midi ».

- 2 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau, des fossés publics, du canal de Saint-Martory et autres canaux.

ARTICLE U D 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 sa hauteur diminuée de 3 mètres et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2 - Des implantations de constructions sont autorisées uniquement sur une limite séparative ou en bordure de haies existantes à condition que :
- . la sablière de la construction projetée soit sur cette limite ou perpendiculaire à celle-ci et à 2,50 mètres maximum de hauteur,
 - . la longueur totale de la ou des constructions implantées n'excède pas 10 mètres de longueur sur cette limite séparative.
- 3 - Pour les constructions à usage d'habitation déjà implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives si des agrandissements, des aménagements, des travaux d'amélioration de l'habitat ne pouvaient s'exécuter dans le volume existant, la distance définie pourra être ramenée à 3 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées en laissant entre deux bâtiments non jointifs, une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE U D 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE U D 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres comptés sous les sablières ou à défaut au dernier plafond. Cette hauteur pourra atteindre 10 mètres pour les constructions à usage d'activités.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des éléments de constructions de très faible emprise tels que : cheminée, etc...

ARTICLE U D 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservations des perspectives monumentales.

1 - Façades

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

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement les tuiles à surface courbe, et en particulier : la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires. Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures terrasses pourront être acceptées ponctuellement pour des raisons architecturales et également pour les bâtiments annexes tels les garages.

3 - Polychromie

Les enduits grossiers doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou toute teinte assimilées à ces dernières.

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

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. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage .
- . par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 2 mètres en enduit grossier, en briques ou en galets.

4.2. Les clôtures sur rue, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives doublées d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts, ne dépasseront pas 0,60 mètre de hauteur.
- . toutefois, au cas par cas et si la demande est motivée, un mur plein pourra être autorisé à la condition de ne pas nuire à la visibilité et la sécurité des véhicules et des piétons. Chaque clôture devra faire l'objet d'un projet de décoration soigné :
 - . soit inspiré des murs anciens en galets et briques mélangés par exemple,
 - . soit d'enduit et de briques apparentes.

La hauteur totale ne devra pas excéder les 1,60 mètres comptés à partir du niveau du trottoir ou à défaut de l'axe de la voie.

ARTICLE U D 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 – Habitations individuelles :

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher hors oeuvre affectée à la vente.

4 - Equipements hôteliers et de restauration

Pour les salles de restauration et de réunion il est exigé une place par tranche de 10 m².

Pour les hôtels il est exigé une place de stationnement par chambre.

5 - Activités artisanales

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

6 - Etablissements sanitaires

Pour les établissements sanitaires, il est exigé une place de stationnement pour un lit.

7 - Etablissements scolaires

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

8 - Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

ARTICLE U D 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - "Plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur équivalente.

3 Espaces verts à créer

Les lotissements ou les groupes d'habitations devront comporter au moins la réalisation d'un espace planté commun représentant 10 % de la superficie du terrain. Cet espace pourra être remplacé par un traitement paysager des voies de circulation automobile et pistes cyclables.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'essences de haute tige.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U D 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Constructions à usage d'habitation : dans la zone UD, le COS est fixé à 0,25 et dans le secteur UDc il est fixé une SHON maximale de 250 m² par unité foncière.

Constructions à usage d'activité : non réglementée.

ARTICLE U D 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non autorisé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U E

Caractère de la zone

Les zones UE recouvrent les terrains dont l'affectation est prioritairement destinée à l'accueil d'activités économiques.

La zone UE est composée de deux secteurs :

- . secteur UE pour le quartier du Casque, rond-point de Francazal, le long de la RD 924a
- . secteur UEb pour les secteurs situés sous les zones de bruit du PEB de l'aérodrome de Toulouse-Francazal.

La servitude T5 de protection contre les obstacles qui couvre tout le territoire touche particulièrement le secteur UEb. Les hauteurs maximales admissibles seront déterminées après avis du service instructeur de la base de Francazal.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U E 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aires de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions.

Sont autorisées :

- 1 - Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, hôtelières et d'entrepôts commerciaux, d'équipements sportifs et de loisirs et les équipements collectifs liés aux activités de la zone.**

Dans ces opérations sont autorisés :

Les installations classées conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.

- 2 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés, dans la limite de 250 m² SHON.**
- 3 - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² SHON au total, c'est-à-dire : extension plus existant.**

- 4 - Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 (secteur reporté sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols) sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur.
- 5 - Dans les zones de bruit C et B du plan d'exposition au bruit, les constructions autorisées doivent présenter une isolation acoustique, conformément à la directive d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aéroports norme d'isolation 35 dB(A) courbe C, 40 dB (A) courbe B.
- 6 - Les installations limitrophes de la zone C du plan d'exposition au bruit (à l'extérieur immédiat de zone C) sont admises si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique (30 dB(A)).

7 - Les démolitions :

Sont soumises au permis de démolir selon l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE U E 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées par l'article UE1
Et :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U E 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques des accès à un établissement, une installation ou construction doivent permettre de satisfaire aux règles minimale de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs,...
- 1.2. Les accès carrossables doivent être conçus de façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies et doivent être disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans exécuter de manoeuvre sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manoeuvre suffisantes doivent être aménagées pour permettre la sortie en marche avant.
- 1.3. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent l'être de façon telle que la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.
- 1.4. Tout accès privatifs sur les voies départementales de 1^{ère} catégorie classées A (voie du Canal de Saint-Martory ER n° 1, RD 15, RD 23 et la R.D. 924a) est interdit.

2 - Voirie nouvelle

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

2.1. Voies principales :

- . largeur minimale de plate-forme 12 mètres,
- . largeur minimale de chaussée 6 mètres,

2.2. Voies en impasse :

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE U E 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Alimentation en eau**

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

1.2. Les autres constructions (logement, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

2 - Assainissement**2.1. Eaux vannes usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement "vannes".

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- . soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux
- . soit le libre écoulement des eaux pluviales si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements le permettant.

2.3. Effluents industriels et artisanaux

Une convention de rejet des eaux doit être établie entre les industriels ou artisans et le gestionne du réseau.

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.1.

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

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

3 - Réseaux divers

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

3.2. La distribution en énergie gaz naturel sera réalisée conformément au cahier des charges type pour la concession, approuvé par la commune et le Gaz de France du Centre de Distribution de Toulouse-Ville.

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.

ARTICLE U E 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

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

- . 25 mètres s'il s'agit d'habitat,
- . 20 mètres s'il s'agit d'activités,
- de l'axe de la voie du Canal de Saint-Martory, partie 2, (BDE)

- . 15 mètres de l'axe de la RD 23, la RD 15 et de la RD 924a
- . 12 mètres de l'axe de la RD 63a,
- . 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies,
- . 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

2 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau, des fossés publics et des canaux.

ARTICLE U E 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur diminuée de 3 mètres et jamais inférieure à 6 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées cette distance est ramenée à 4 mètres minimum.

Toutefois, si les constructeurs présentent un plan de masse commun formant un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent être jointifs, les conditions de sécurité devant par ailleurs être remplies.

Dans la zone de recul de 6 mètres et exclusivement entre deux activités, pourront être implantés des dispositifs techniques nécessaires à la bonne marche de l'activité : cheminée, ventilation, groupe technique.

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

Les constructions doivent être implantées en laissant entre deux bâtiments non jointifs une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE U E 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie totale de la parcelle.

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 superficie totale de la parcelle.

ARTICLE U E 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurés sous les sablières ou au dernier plancher par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra atteindre 13 mètres maximum pour les autres types de constructions, sauf dans la zone UEb où elle ne pourra excéder 8 mètres sous sablière.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des éléments de construction de très faible emprise, tels que : cheminée, etc.

ARTICLE U E 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent être intégrées au site et à l'environnement et les bâtiments doivent être conçus de manière à présenter une unité architecturale sur une même parcelle. Les façades devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

2 - Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

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

Le béton peut être utilisé et laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

3 - Clôtures

3.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, sur les limites séparatives jouxtant une unité foncière destinée à l'habitat, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'une haie vive, d'un grillage ou d'un mur plein de 2 mètres maximum.

3.2. **Clôtures sur voies publiques** : dans le but de traiter de façon homogène les clôtures sur voiries primaires ou secondaires publiques, quatre possibilités sont offertes aux constructeurs :

- . muret de 0,60 mètre de hauteur accompagné d'une haie taillée à 1,60 mètre de hauteur,
- . muret de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage de 1,00 mètre de hauteur,
- . muret plein de 1,60 mètre de hauteur, le long de la R.D. 23,
- . haie vive taillée de 1,60 mètre de hauteur.

3.3. Dans le cas exceptionnel où une hauteur supérieure à 1,60 mètre est exigée pour les raisons impérieuses (sécurité, esthétique, etc...), l'étude de la clôture fera l'objet d'un projet plus détaillé.

4 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

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

ARTICLE U E 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 - Logements de fonction

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre affectée à la vente.

4 - Equipements hôteliers et de restauration

Pour les salles de restauration et de réunions il est exigé une place par tranche de 10 m².
Pour les hôtels il est exigé une place de stationnement par chambre.

5 - Activités artisanales

Pour les établissements autorisés en application de l'article UC 1.2., il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 - Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

ARTICLE U E 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toutefois, les arbres se situant dans les aires de construction et dans leurs abords immédiats peuvent être abattus à condition que tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées au préalable, soit remplacé.

2 Espaces libres et espaces verts à créer

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

Les aires de stockage, qu'elle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement au sol doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture ou camion. Ces arbres peuvent être répartis ou regroupés en bosquets.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE U E 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U F

Caractère de la zone

Cette zone située le long des RD 23, RD 15 de la Vimona est déjà partiellement bâtie et comporte des bâtiments à usage d'activité et d'habitation. Ce caractère mixte est maintenu.

REMARQUE

La servitude T5 de protection contre les obstacles qui couvre tout le territoire touche particulièrement une partie de la zone UF située à proximité du carrefour des RD 23 et RD 9524a. Les hauteurs maximales admissibles seront déterminées après avis du service instructeur de la base de Franczal.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U F 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aires de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions,
- Les changements de destination des locaux existants

1 - Sont autorisées les constructions à usage :

- . d'habitat,
- . d'hôtellerie,
- . d'équipements collectifs,
- . de services et de bureaux,
- . de commerce,
- . d'industrie et d'artisanat,
- . de stationnement de véhicules.

2 - Sont soumises à conditions spéciales :

- 2.1. Les installations classées conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter, sous réserve qu'elles n'émettent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2. Les installations limitrophes de la zone C du plan d'exposition au bruit (à l'extérieur immédiat de zone C) sont admises si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique (30 dB).
- 2.3. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 (secteur reporté sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols) sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur.

3 - Les démolitions :

Sont soumises au permis de démolir selon l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE U F 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées par l'article UF1
Et :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE U F 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination du bâtiment ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ces voies devront permettre notamment la circulation et l'accès des engins de lutte contre l'incendie.

De plus, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité publique.

Tout accès privatifs sur les voies départementales de 1^{ère} catégorie classées A (voie du Canal de Saint-Martory ER n° 1, RD 15, RD 23, RD 24 et R.D. 924a) est interdit.

2 - Voirie nouvelle

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

2.1. Voies principales :

- . largeur minimale de plate-forme..... 12 mètres,
- . largeur minimale de chaussée..... 6 mètres,

2.2. Voies en impasse :

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée.

ARTICLE U F 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Eau potable**

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

En application de l'article 31 du Décret 89.3 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

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

2 - Assainissement

2.1. Eaux vannes usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement "vannes".

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- . soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux
- . soit le libre écoulement des eaux pluviales si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements le permettant.

2.3. Effluents industriels et artisanaux

Une convention de rejet des eaux doit être établie entre les industriels ou artisans et le gestionnaire du réseau.

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.1.

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

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

3 - Réseaux divers

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

3.2. La distribution en énergie gaz naturel sera réalisée conformément au cahier des charges type pour la concession, approuvé par la commune et le Gaz de France du Centre de Distribution de Toulouse-Ville.

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 - Déchets ménagers

Dans les collectifs et les lotissements à usage d'habitat seront prévus des locaux pour conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif.

ARTICLE U F 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

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

- . 40 mètres s'il s'agit d'habitat,
- . 30 mètres s'il s'agit d'activités,
- de l'emprise de l'ER n° 1, voie du Canal de Saint-Martory, partie 1, (AB)

- . 15 mètres de l'axe de la RD 15,
- . 12 mètres de l'axe des RD 23, 24,
- et dans tous les cas :

- . 5 mètres au moins de l'emprise des voies existantes ou futures de manière à aménager une place de stationnement entre le garage et de domaine public. La construction pourrait avoir une implantation différente sous réserve de ne pas être contraire à l'ordonnancement de la zone ou ne pas être une gêne quelconque à la visibilité pour la circulation des piétons et véhicules.

Les portails seront reculés de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies départementales, ainsi que des voies de lotissement, afin de réserver une place de stationnement à l'extérieur de la clôture « la place de midi ».

2 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau, des fossés publics, du canal de Saint-Martory et autres canaux.

ARTICLE U F 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 sa hauteur diminuée de 3 mètres et jamais inférieure

- . à 4 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
- . 6 mètres pour les bâtiments à usage d'activité

2 - Des implantations de constructions à usage d'habitation et annexe sont autorisées sur limites séparatives ou en bordure de haies existantes à condition que :

- . la sablière de la construction projetée soit sur cette limite ou perpendiculaire à celle-ci et à 2,50 mètres maximum de hauteur,
- . la longueur totale de la ou des constructions implantées n'excède pas 10 mètres de longueur sur cette limite séparative.

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

Les constructions doivent être implantées en laissant entre deux bâtiments non jointifs une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE U F 9 - EMPRISE AU SOL

Construction à usage d'habitation : non réglementée.

Construction à usage d'activité : 50 %.

ARTICLE U F 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres comptés sous les sablières ou au dernier plancher.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des éléments de construction de très faible emprise, tels que : cheminée, etc.

ARTICLE U F 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Façades

Les façades des bâtiments à usage d'activité feront l'objet d'un traitement architectural soigné.

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

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement les tuiles à surface courbe, et en particulier : la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires. Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures terrasses pourront être acceptées ponctuellement pour des raisons architecturales et également pour les bâtiments annexes tels les garages.

3 - Polychromie

Les enduits grossiers doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique, ocre léger, ou toute teinte assimilées à ces dernières.

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

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage .
- . par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 2 mètres en enduit grossier, en briques ou en galets.

4.2. les clôtures sur rue, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives doublées d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts, ne dépasseront pas 0,60 mètre de hauteur.
- . toutefois, au cas par cas et si la demande est motivée, un mur plein pourra être autorisé à la condition de ne pas nuire à la visibilité et la sécurité des véhicules et des piétons. Chaque clôture devra faire l'objet d'un projet de décoration soigné :
 - . soit inspiré des murs anciens en galets et briques mélangés par exemple,
 - . soit d'enduit et de briques apparentes.

La hauteur totale ne devra pas excéder les 1,60 mètres comptés à partir du niveau du trottoir ou à défaut de l'axe de la voie.

ARTICLE U F 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 - Habitations**1.1. Collectifs**

Il est exigé :

- une place et demie de stationnement par logement de surface hors oeuvre nette inférieure ou égale à 40 m²,
- deux places de stationnement par logement de surface hors oeuvre nette supérieure à 40 m².

1.2. Individuels

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre affectée à la vente.

4 - Equipements hôteliers et de restauration

Pour les salles de restauration et de réunions il est exigé une place par tranche de 10 m².

Pour les hôtels il est exigé une place de stationnement par chambre.

5 - Activités artisanales

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

6 - Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

ARTICLE U F 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Espaces boisés classés**

Néant.

2 - "Plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur équivalente.

3 Espaces verts à créer

Les lotissements ou les groupes d'habitations devront comporter au moins la réalisation d'un espace planté commun représentant 10 % de la superficie du terrain. Cet espace pourra être remplacé par un traitement paysager des voies de circulation automobile et pistes cyclables.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'essences de haute tige.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ARTICLE U F 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U G

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains récemment desservis par le réseau d'assainissement public sur lesquels ont été réalisées des constructions dispersées, mais en nombre important. Les quartiers qu'elle recouvre sont anciens et situés en périphérie Nord de l'agglomération. Ce secteur présente un caractère original dans la mixité des types de constructions. C'est pourquoi les constructions d'habitations individuelles et à usage d'activités y sont autorisées.

Cette zone de réglementation UG donne lieu, en fonction de certaines particularités, à un découpage en deux secteurs :

Secteur UG : secteur de référence de la zone auquel s'applique les dispositions réglementaires générales visant à maîtriser les orientations de développement prévues pour ces quartiers.

Secteur UGc : secteur particulier auquel s'appliquent en plus des dispositions réglementaires générales les dispositions spécifiques afférentes à la zone de bruit C du Plan d'Expositions au Bruit de l'aérodrome de Toulouse-Francazal.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U G 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aires de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions,
- Les changements de destination des locaux existants

1 - Sont autorisées les constructions à usage :

- . d'habitat,
- . d'hôtellerie,
- . d'équipements collectifs,
- . de services et de bureaux,
- . de commerce,
- . de stationnement de véhicules.

2 - Sont soumises à conditions spéciales les constructions à usage :

- 2.1. D'artisanat sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisances de bruit, d'odeurs incompatibles avec l'habitat, caractère dominant de la zone.
- 2.2. Les installations classées suivantes relevant du régime déclaratif :
 - . les stations services,
 - . les pressings, laveries

Sous réserve :

- . qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage,
- . qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- 2.3. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 (secteur reporté sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols) sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur.
- 2.4. Secteurs UGc : les équipements collectifs, limités à ceux nécessaires aux populations existantes.
- 2.5. L'amélioration et l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes dans le secteur UGc à condition que l'opération n'implique pas un agrandissement assimilable à la construction d'un deuxième logement.
- 2.6. Dans le secteur UGc, les constructions (à usage d'habitation) autorisées doivent présenter une isolation acoustique, conformément à la directive d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aéroports (courbes C) norme d'isolation 35 dB(A).
- 2.7. Les installations limitrophes de la zone C du plan d'exposition au bruit (à l'extérieur immédiat de zone C) sont admises si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique (30dB).
- 2.8. L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole, dans la limite de 250 m² SHON pour celles à usage d'habitation.

3 - Les démolitions :

Sont soumises au permis de démolir selon l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE U G 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées par l'article UG1

Et :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U G 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination du bâtiment ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ces voies devront permettre notamment la circulation et l'accès des engins de lutte contre l'incendie.

De plus, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité publique.

2 - Voirie nouvelle

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

2.1. Voies de desserte directe des habitations riveraines :

Toute voie nouvelle publique ou privée, dès lors qu'elle dessert jusqu'à quatre habitations devra avoir une largeur de 5 mètres.

Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées au vu du plan de masse très précis et des résultats d'études ayant permis d'établir que les normes de sécurité sont satisfaites.

Les voies internes des lotissements ou des groupes d'habitations devront permettre une liaison « inter-lotissement ».

2.2. Autres voies

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, etc...), une plate-forme de 10 mètres minimum et une chaussée de 6 mètres minimum seront exigées.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée.

ARTICLE U G 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

En application de l'article 31 du Décret 89.3 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement "vannes".

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- . soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux
- . soit le libre écoulement des eaux pluviales si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements le permettant.

2.3. Effluents artisanaux

Une convention de rejet des eaux doit être établie entre les industriels ou artisans et le gestionnaire du réseau.

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.1.

3 - Réseaux électriques de télécommunications et de distributions diverses

- 3.1. Le réseau de distribution électrique et les réseaux de télécommunications des opérations doivent être aménagés en souterrain.
- 3.2. La distribution en énergie gaz naturel sera réalisée conformément au cahier des charges type pour la concession, approuvé par la commune et le Gaz de France du Centre de Distribution de Toulouse-Ville.

4 - Déchets ménagers

Dans les lotissements à usage d'habitat seront prévus des locaux pour conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif.

ARTICLE U G 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur UG, la surface minimum de l'unité foncière sera de 1 200 m².

Dans le secteur UGc, la surface minimum sera de 3 000 m² pour une habitation, et ceci s'applique aux lots des lotissements et des groupes d'habitation après division.

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

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

- . 12 mètres de l'axe de la RD 63a,
et dans tous les cas :

- . 5 mètres au moins de l'emprise des voies existantes ou futures de manière à aménager une place de stationnement entre le garage et de domaine public. La construction pourrait avoir une implantation différente sous réserve de ne pas être contraire à l'ordonnancement de la zone ou ne pas être une gêne quelconque à la visibilité pour la circulation des piétons et véhicules.

Les portails seront reculés de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies départementales, ainsi que des voies de lotissement, afin de réserver une place de stationnement à l'extérieur de la clôture « la place de midi ».

2 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau, des fossés publics, du canal de Saint-Martory et autres canaux.

ARTICLE U G 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 sa hauteur diminuée de 3 mètres et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations de constructions sont autorisées sur une limite séparative ou en bordure de haies existantes à condition que :

- . la sablière de la construction projetée soit sur cette limite ou perpendiculaire à celle-ci et à 2,50 mètres maximum de hauteur,
- . la longueur totale de la ou des constructions implantées n'excède pas 10 mètres de longueur sur cette limite séparative.

- 3 - Pour les constructions à usage d'habitation déjà implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives si des agrandissements, des aménagements, des travaux d'amélioration de l'habitat ne pouvaient s'exécuter dans le volume existant, la distance définie pourra être ramenée à 3 mètres.

Pour les constructions à usage d'activités déjà existante, cette distance pourra être ramenée à 4 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées en laissant entre deux bâtiments non jointifs une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE U G 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE U G 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres comptés sous les sablières ou au dernier plancher. Cette hauteur pourra atteindre 10 mètres pour les constructions à usage d'activités.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des éléments de construction de très faible emprise, tels que : cheminée, etc.

ARTICLE U G 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservations des perspectives monumentales.

1 - Façades

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

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement les tuiles à surface courbe, et en particulier : la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires. Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures terrasses pourront être acceptées ponctuellement pour des raisons architecturales et également pour les bâtiments annexes tels les garages.

3 - Polychromie

Les enduits grossiers doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique, ocre léger, ou toute teinte assimilées à ces dernières.

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

4 - Clôtures

- 4.1.** Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :
- . par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage .
 - . par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 2 mètres en enduit grossier, en briques ou en galets.
- 4.2.** les clôtures sur rue, si elles existent, doivent être constituées soit :
- . par des haies vives doublées d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts, ne dépasseront pas 0,60 mètre de hauteur.
 - . toutefois, au cas par cas et si la demande est motivée, un mur plein pourra être autorisé à la condition de ne pas nuire à la visibilité et la sécurité des véhicules et des piétons. Chaque clôture devra faire l'objet d'un projet de décoration soigné :
 - . soit inspiré des murs anciens en galets et briques mélangés par exemple,
 - . soit d'enduit et de briques apparentes.

La hauteur totale ne devra pas excéder les 1,60 mètres comptés à partir du niveau du trottoir ou à défaut de l'axe de la voie.

ARTICLE U G 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 – Habitations individuelles :

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.

4 - Equipements hôteliers et de restauration

Pour les salles de restauration et de réunions il est exigé une place par tranche de 10 m².
Pour les hôtels il est exigé une place de stationnement par chambre.

5 - Activités artisanales

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

6 - Etablissements sanitaires

Pour les établissements sanitaires, il est exigé une place de stationnement pour un lit.

7 - Etablissements scolaires

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

8 - Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

ARTICLE U G 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - "Plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur équivalente.

3 Espaces verts à créer

Les lotissements ou les groupes d'habitations devront comporter au moins la réalisation d'un espace planté commun représentant 10 % de la superficie du terrain. Cet espace pourra être remplacé par un traitement paysager des voies de circulation automobile et pistes cyclables.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'essences de haute tige.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Constructions à usage d'habitation : dans la zone UG, le COS est fixé à 0,25 et dans le secteur UGc il est fixé une SHON maximale de 250 m² par unité foncière.

Constructions à usage d'activité : non réglementé.

ARTICLE U G 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non autorisé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I N A

Caractère de la zone

Terrains non équipés en frange de l'urbanisation, réservés pour des opérations futures, toute construction y est interdite.

Deux secteurs :

INA : le Pé d'Estèbe qui fera l'objet d'un projet d'aménagement global

Et

INAA : la Gravette.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I N A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aires de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres,
- Les démolitions,
- Les changements de destination des locaux existants

1 - Sont autorisées :

2 - Ne sont autorisées que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et leurs extensions dans la limite (en surface de plancher hors oeuvre nette) de :

- . pour les constructions à usage d'habitation..... 200 m² maximum,
- . pour les construction à usage agricole 400 m² maximum.

Les constructions liées aux ouvrages publics d'infrastructure (eau, électricité, gaz...).

ARTICLE I N A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par l'article précédent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET DE L'UTILISATION DU SOL

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II N A

Caractère de la zone

Zone d'urbanisation à court et moyen terme réservée à des opérations d'ensemble d'environ un hectare minimum. La zone couvre des terrains faiblement équipés dont l'urbanisation sera liée à la réalisation des réseaux ou des voiries.

Trois secteurs :

- . IINA : secteur IINA existants dans le POS 98 (chemin Français et Debat-Serre, chemin de la Cressonnière et chemin de Tucaut).
- . IINA a : secteurs réservés à de l'habitat individuel résidentiel diffus (hautpoul, les Bourdettes Nord et chemin des Pierres).
- . IINAb : secteurs d'extension situés en limite de l'urbanisation existante, réservés à de l'habitation résidentielle, individuelle ou en petits collectifs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II N A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aires de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage,
- Les démolitions,
- Les changements de destination des locaux existants.

1 - Sont autorisées les constructions à usage :

- . d'habitat,
- . d'équipements collectifs,
- . de services et de bureaux,
- . de commerce.

Édifiées dans le cadre d'opération d'ensemble d'une surface minimale d'environ un hectare.

2 - Sont soumises à conditions spéciales les constructions à usage :

D'artisanat sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisances de bruit, d'odeurs incompatibles avec l'habitat, caractère dominant de la zone.

Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 (secteur reporté sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols) sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble la prise en compte du bruit par l'aménageur au niveau de l'opération est admise et peut dispenser, le cas échéant, les constructions d'isolement supplémentaire.

ARTICLE II N A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées par l'article IINA 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II N A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ces voies devront permettre notamment la circulation et l'accès des engins de lutte contre l'incendie.

De plus, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité publique.

Tout accès privatif sur les voies départementales de 1^{ère} catégorie classées A (RD 24) est interdit.

2 - Voirie nouvelle

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

2.1. Voies de desserte directe des habitations riveraines

Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées au vu d'un plan de masse très précis et des résultats d'études ayant permis d'établir que les normes de sécurité sont satisfaites.

Les voies internes des lotissements ou des groupes d'habitations devront permettre une liaison « inter-lotissement ».

2.2. Autres voies

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, etc...), une plate-forme de 10 mètres minimum et une chaussée de 6 mètres minimum seront exigées.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée.

ARTICLE II N A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

En application de l'article 31 du Décret 89.3 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Une convention de rejet des eaux doit être établie entre les industriels ou artisans et le gestionnaire du réseau.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- . soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux
- . soit le libre écoulement des eaux pluviales si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements le permettant.

3 - Réseaux électriques de télécommunications et de distributions diverses

3.1. Le réseau de distribution électrique et les réseaux de télécommunications des opérations doivent être aménagés en souterrain.

3.2. La distribution en énergie gaz naturel sera réalisée conformément au cahier des charges type pour la concession, approuvé par la commune et le Gaz de France du Centre de Distribution de Toulouse-Ville.

4 - Déchets ménagers

Dans les collectifs et les lotissements à usage d'habitat seront prévus des locaux pour conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif.

ARTICLE II N A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementées dans le secteur IINAb.

Pour les secteurs IINA et IINAA la surface minimum sera de 1 000 m² pour les lots des lotissements et des groupes d'habitation après division.

ARTICLE II N A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- . 25 mètres s'il s'agit d'habitat,
 - . 20 mètres s'il s'agit d'activités,
- et de l'axe de la voie du canal de Saint-Martory, dans sa partie 2 (BDE)

. 12 mètres de l'axe des R.D. 24 et 63a,

et dans tous les cas :

- . 5 mètres au moins de l'emprise des voies existantes ou futures de manière à aménager une place de stationnement entre le garage et le domaine public. La construction pourrait avoir une implantation différente sous réserve de ne pas être contraire à l'ordonnancement de la zone ou ne pas être une gêne quelconque à la visibilité pour la circulation des piétons et véhicules.

Les portails seront reculés de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies départementales, ainsi que des voies de lotissement, afin de préserver une place de stationnement à l'extérieur de la clôture « la place de Midi ».

- 2 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal de Saint-Martory et autres canaux, des cours d'eau et des fossés publics.

Par contre, pour une implantation différente, sera prise en compte la nature des canaux quand il sont busés, sous réserve que l'état des lieux permette l'entretien ou la réparation des parties busées.

ARTICLE II N A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Secteurs IINA et IINAA : toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.
- 2 - Secteur IINAb : lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elle devront l'être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur sous sablière diminuée de 4 mètres et jamais inférieure à 4 mètres.
- 3 - Dans tous les secteurs : des implantations de constructions sont autorisées sur limites séparatives ou en bordure de haies existantes à condition que :
- . la sablière de la construction projetée soit sur cette limite ou perpendiculaire à celle-ci et à 2,50 mètres maximum de hauteur,
 - . la longueur totale de la ou des constructions implantées n'excède pas 10 mètres de longueur sur cette limite séparative.

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

Les constructions doivent être implantées en laissant entre deux bâtiments non jointifs, une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE II N A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE II N A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteurs IINA et IINAA : La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres comptés sous les sablières ou à défaut au dernier plafond.

Secteur IINAb : La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres comptés sous les sablières ou à défaut au dernier plafond.

ARTICLE II N A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Façades

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

2 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement les tuiles à surface courbe, et en particulier : la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires. Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures terrasses pourront être acceptées ponctuellement pour des raisons architecturales et également pour les bâtiments annexes tels les garages.

3 - Polychromie

Les enduits grossiers doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique, ocre léger, ou toute teinte assimilées à ces dernières.

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

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage .
- . par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 2 mètres en enduit grossier, en briques ou en galets.

4.2. Les clôtures sur rue, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives doublées d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts, ne dépasseront pas 0,60 mètre de hauteur.
- . par un mur plein.

Les clôtures projetées ne doivent pas nuire à la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Chaque clôture devra faire l'objet d'un projet de décoration soigné :

- . soit inspiré des murs anciens en galets et briques mélangés par exemple,
- . soit d'enduit et de briques apparentes.

La hauteur totale ne devra pas excéder les 1,60 mètres comptés à partir du niveau du trottoir ou à défaut de l'axe de la voie.

ARTICLE II N A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 - Habitations

1.1. Collectifs

Il est exigé :

- une place et demie de stationnement par logement de surface hors oeuvre nette inférieure ou égale à 40 m²,
- deux places de stationnement par logement de surface hors oeuvre nette supérieure à 40 m².

1.2. Individuels

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.

4 – Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

ARTICLE II N A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur équivalente.

3 Espaces verts à créer

Les lotissements ou les groupes d'habitations devront comporter au moins la réalisation d'un espace planté commun représentant 10 % de la superficie du terrain. Cet espace pourra être remplacé par un traitement paysager des voies de circulation automobile et pistes cyclables.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'essences de haute tige.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II N A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. applicable à la zone IINA est de 0,30.

ARTICLE II N A 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non autorisé.

CHAPITRE X**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE III N A****Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des terrains non équipés situés en façade le long de voies départementales (R.D. 23, R.D. 924a, R.D. 63) et destinés à recevoir en priorité des activités industrielles, commerciales ou artisanales. Elle devra être aménagée de façon cohérente et sera susceptible d'accueillir des opérations d'ensemble. Les équipements nécessaires à son fonctionnement seront réalisés par les aménageurs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE III N A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES****Rappel**

Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aire de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée, prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres,
- Les démolitions,
- Les changements de destination des locaux existants.

1 - Sont autorisées :

- 1.1. Excepté dans le secteur IIINAa, les extensions de constructions, dans une limite maximale de 20 % de leur surface de plancher hors oeuvre nette,
- 1.2. Dans le secteur IIINAa, les constructions dans la limite de la SHON maximale autorisée à l'article IIINA14.
- 1.3. Les constructions liées aux ouvrages d'infrastructures (eau, gaz, électricité...).

2 - Sont autorisées sous conditions :

Excepté dans le secteur IIINAa, les lotissements et les constructions à usage d'activités industrielles artisanales ou commerciales à condition que ces opérations concernent une superficie d'un hectare minimum et qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble.

Dans ces opérations sont autorisées :

Les installations classées conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.

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

Dans le secteur IIINAa, les lotissements et les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

- 3 - Sous la courbe de bruit C du PEB de l'aérodrome de Toulouse-Farncal, les constructions à usage d'habitat autorisées précédemment doivent respecter une isolation acoustique conformément à la directive d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aérodrome (35 DbA).
- 4 - Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 (secteur reporté sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols) sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble la prise en compte du bruit par l'aménageur au niveau de l'opération est admise et peut dispenser, le cas échéant, les constructions d'isolement supplémentaire.

ARTICLE III N A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par l'article IIINA 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III N A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques des accès à un établissement, une installation ou construction doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs,...
- 1.2. Les accès carrossables doivent être conçus de façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies et doivent être disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans exécuter de manœuvre sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées pour permettre la sortie en marche avant.
- 1.3. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent l'être de façon telle que la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.
- 1.4. Tout accès privatifs sur les voies départementales de 1^{ère} catégorie classées A (Voie du Canal de Saint-Martory, R.D. 15 et 924a) est interdit.

2 - Voirie

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

2.1. Voies principales :

- . largeur minimale de plate-forme..... 12 mètres,
- . largeur minimale de chaussée..... 6 mètres,

2.2. Voies en impasse :

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement pour les véhicules lourds.
Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE III N A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

- 1.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernés.
- 1.2. Les autres constructions (logement, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

En application de l'article 31 du Décret 89.3 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux vannes usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement "vannes".

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- . soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux
- . soit le libre écoulement des eaux pluviales si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements le permettant.

2.3. Effluents industriels et artisanaux

Une convention de rejet des eaux doit être établie entre les industriels ou artisans et le gestionnaire du réseau.

Tout rejet d'effluents industriels et artisanaux dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement traités et rendus conformes aux dispositions des réglementations en vigueur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur après avis des services concernés. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

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

3 - Réseaux divers

- 3.1. Les lignes de télécommunication, de gaz et de distribution d'énergie électrique doivent être souterraines.
- 3.2. La distribution en énergie gaz naturel sera réalisée conformément au cahier des charges type pour la concession, approuvé par la commune et le Gaz de France du Centre de Distribution de Toulouse-Ville.

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.

ARTICLE III N A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE III N A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- . 40 mètres s'il s'agit d'habitat,
- . 30 mètres s'il s'agit d'activités,
- de l'emprise de l'ER n° 1, voie du canal de Saint-Martory, partie 1, (AB)

- . 25 mètres s'il s'agit d'habitat,
- . 20 mètres s'il s'agit d'activités,
- et de l'axe de la voie du canal de Saint-Martory, dans sa partie 2 (BDE)

- . 15 mètres de la limite d'emprise des RD 15, RD 924a et RD 24 dans la zone Goubard
- . 12 mètres de l'axe des RD 24 et 63

- . 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies
- . 4 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau, des fossés publics et des canaux.

ARTICLE III N A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur diminuée de 3 mètres et jamais inférieure à 6 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, cette distance est ramenée à 4 mètres minimum.

Toutefois, si les constructeurs présentent un plan de masse commun formant un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent être jointifs, les conditions de sécurité devant par ailleurs être remplies.

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

Si elles ne sont pas jointives, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE III N A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie totale de la parcelle.

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 superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE III N A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurés sous les sablières ou au dernier plancher par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra atteindre 13 mètres maximum pour les autres types de constructions.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des éléments de construction de très faible emprise, tels que : cheminée, etc.

ARTICLE III N A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement et les bâtiments doivent être conçus de manière à présenter une unité architecturale sur une même parcelle.

2 - Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

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

Le béton peut être utilisé et laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

3 - Clôtures

3.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, sur les limites séparatives jouxtant une unité foncière destinée à l'habitat, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées d'une haie vive, d'un grillage ou d'un mur plein de 2 mètres maximum.

3.2. Clôtures sur voies publiques : dans le but de traiter de façon homogène les clôtures sur voiries primaires ou secondaires publiques, quatre possibilités sont offertes aux constructeurs :

. muret de 0,60 mètre de hauteur accompagné d'une haie taillée à 1,50 mètre de hauteur,

. muret de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage de 0,90 mètre de hauteur,

. muret plein de 1,50 mètre de hauteur, le long de la voie artérielle du Canal Saint-Martory, des R.D. 23, 924a et 15,

. haie vive taillée de 1,50 mètre de hauteur.

3.3. Dans le cas exceptionnel où une hauteur supérieure à 1,50 mètre est exigée pour les raisons impérieuses (sécurité, esthétique, etc...), l'étude de la clôture fera l'objet d'un projet plus détaillé.

4 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

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

ARTICLE III N A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1 – Logement de fonction

Il est exigé deux places de stationnement par logement de fonction dont une couverte.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

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

4 - Activités artisanales et industrielles

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

5 - Autres constructions ou établissements

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

ARTICLE III N A 13 - ESPACES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (T.C.)

Néant.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toutefois, les arbres se situant dans les aires de construction et dans leurs abords immédiats peuvent être abattus à condition que tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées au préalable, soit remplacé.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement au sol doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture ou camion. Ces arbres peuvent être répartis ou regroupés en bosquets.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise des voies et les bâtiments, doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté d'au moins un arbre pour 100 m².

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain et doit être plantée d'arbres de haute tige.

Les aires de stockage, qu'elle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

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

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantés sur chaque côté de la chaussée d'arbres d'alignement de grand développement.

Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 10 arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise de 10 mètres doivent être plantés sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement.

Il doit être planté un minimum de 10 arbres par hectomètre de voie.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III N A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

Dans le secteur IIINAa, la SHON maximale autorisée est de 100 000m².

ARTICLE III N A 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IV N A

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains non équipés situés en façade le long des voies départementales RD 23 et RD 63. Cette zone située en entrée de ville est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et des constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou tertiaires. Elle devra être aménagée de façon cohérente dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les équipements nécessaires à son fonctionnement seront réalisés par les aménageurs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IV N A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aire de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée, prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les terrains classés au plan de zonage,
- Les démolitions,
- Les changements de destination des locaux existants.

Sont autorisées les constructions :

A usage d'habitation et d'activités commerciales, tertiaires, hôtelières, artisanales, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de bruit, d'odeurs incompatibles avec l'habitat, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

A condition que l'opération d'ensemble concerne la totalité de la zone, ce qui garantira la mixité de cette opération, habitat plus activités.

Dans ces opérations sont autorisées :

- 1 - Les installations classées liées à la vie de quartier, conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.
- 2 - Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 (secteur reporté sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols) sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur.

La prise en compte du bruit par l'aménageur au niveau de l'opération est admise et peut dispenser, le cas échéant, les constructions d'isolement supplémentaire.

ARTICLE IV N A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par l'article précédent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE IV N A 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

- 1.1. Les caractéristiques des accès à un établissement, une installation ou construction doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs,...
- 1.2. Tout accès privatifs sur les voies départementales de 1^{ère} catégorie classées A (Voie du Canal de Saint-Martory ER n° 1 et R.D. 23) est interdit.

2 - Voirie

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

2.1. Voies de desserte directe des habitations riveraines :

Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées au vu du plan de masse très précis et des résultats d'études ayant permis d'établir que les normes de sécurité sont satisfaisantes.

2.2. Autres voies

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, etc...), une plate-forme de 10 mètres minimum et une chaussée de 6 mètres minimum seront exigées.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée.

ARTICLE IV N A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Alimentation en eau**

Les constructions doivent être alimentées et raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 31 du Décret 89.3 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement**2.1. Eaux vannes usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement "vannes".

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- . soit le libre écoulement des eaux pluviales si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements le permettant.

2.3. Effluents artisanaux

Une convention de rejet des eaux doit être établie entre les industriels ou artisans et le gestionnaire du réseau.

Tout rejet d'effluents industriels et artisanaux dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.1.

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

3 - Réseaux divers

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

ARTICLE IV N A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE IV N A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- . 12 mètres de l'axe des RD 23 et 63
- . 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies
- . 4 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau, des fossés publics et des canaux.

ARTICLE IV N A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 sa hauteur sous sablière et jamais inférieure à 6 mètres.

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

Si elles ne sont pas jointives, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sous sablière du plus élevé des deux bâtiments sans jamais être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE IV N A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE IV N A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 14 mètres mesurés sous les sablières ou au dernier plancher par rapport au sol naturel.

La hauteur maximale pour les autres types de constructions ne pourra excéder 13 mètres.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour des éléments de construction de très faible emprise, tels que : cheminée, etc.

ARTICLE IV N A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Façades

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

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement les tuiles à surface courbe, et en particulier : la tuile canal ou ses dérivés.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires. Les chiens-assis sont interdits.

Les toitures terrasses pourront être acceptées ponctuellement pour des raisons architecturales et également pour les bâtiments annexes tels les garages.

3 - Clôtures

3.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage .
- . par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 2 mètres en enduit grossier, en briques ou en galets.

3.2. les clôtures sur rue, si elles existent, doivent être constituées soit :

- . par des haies vives doublées d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts, ne dépasseront pas 0,60 mètre de hauteur.
- . toutefois, au cas par cas et si la demande est motivée, un mur plein pourra être autorisé à la condition de ne pas nuire à la visibilité et la sécurité des véhicules et des piétons. Chaque clôture devra faire l'objet d'un projet de décoration soigné :
 - . soit inspiré des murs anciens en galets et briques mélangés par exemple,
 - . soit d'enduit et de briques apparentes.

La hauteur totale ne devra pas excéder les 1,60 mètres comptés à partir du niveau du trottoir ou à défaut de l'axe de la voie.

4 - Polychromie

Les enduits grossiers doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique, ocre léger, ou toute teinte assimilées à ces dernières.

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

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.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings...) est interdit.

ARTICLE IV N A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**1 - Habitations****1.1. Collectif**

Il est exigé :

- une place et demie de stationnement par logement de surface hors oeuvre nette inférieure ou égale à 40 m²,
- deux places de stationnement par logement de surface hors oeuvre nette supérieure à 40 m².

1.2. Individuel

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

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

4 - Equipements hôteliers et de restauration

Pour les salles de restauration il est exigé une place par tranche de 10 m² destinée à la salle de restauration.

Pour les hôtels il est exigé une place de stationnement par chambre.

5 - Activités artisanales

Pour les activités artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

ARTICLE IV N A 13 - ESPACES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 - Espaces boisés classés**

Néant.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toutefois, les arbres se situant dans les aires de construction et dans leurs abords immédiats peuvent être abattus à condition que tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées au préalable, soit remplacé.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement au sol doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture ou camion. Ces arbres peuvent être répartis ou regroupés en bosquets.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manoeuvre, en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise des voies et les bâtiments, doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté d'au moins un arbre pour 100 m².

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain et doit être plantée d'arbres de haute tige.

Les aires de stockage, qu'elle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IV N A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS de la zone IVNA est fixé à 0,40, pour les constructions à usage d'habitation. Il n'est pas fixée de COS pour les autres constructions.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, le COS s'applique sur la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition du COS par lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

ARTICLE IV N A 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non autorisé.

CHAPITRE XII**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N C****Caractère de la zone**

Cette zone n'est que très partiellement desservie par le réseau d'eau potable. Il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole et paysagère.

Elle comprend un secteur, classé NCa, situé à l'extrémité du chemin de Maurens et destiné à l'aménagement et l'équipement de jardins familiaux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N C 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES****Rappel**

Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aire de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée, prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les terrains classés au plan de zonage,
- Les démolitions,
- Les changements de destination des locaux existants.

1 - Sont autorisées :

- 1.1.** Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole qu'ils s'agissent d'habitations ou autres bâtiments et équipements.
Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité. La SHON de ces constructions ne doit pas excéder 250 m².
- 1.2.** L'extension attenante au corps principal des habitations existantes dans la limite de 250 m² SHON au total (existant + extension).
- 1.3.** Les constructions liées aux ouvrages publics d'infrastructures (eau, gaz, électricité,...).
- 1.4. Dans le secteur NCa :** uniquement les constructions et installations liées à l'exploitation de jardins familiaux

2 - Sont autorisées sous conditions :

- 2.1.** Les installations classées liées à l'activité agricole conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.
- 2.2.** Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 (secteur reporté sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols) sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur
- 2.3.** Sous la zone de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit, les constructions autorisées doivent présenter une isolation acoustique, conformément à la directive d'aménagement national (annexe

5b) relative à la construction dans les zones de bruit de bruit des aérodromes norme d'isolation 35 dB (A) courbe C.

2.4. Les installations limitrophes des zones C du plan d'exposition au bruit (extérieur – immédiat de zone C) sont admises si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique de 30 dB (A).

ARTICLE N C 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées par l'article NC 1.

Et

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N C 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

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

De plus, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité publique.

Tout accès privatif sur les voies départementales de 1^{ère} catégorie classées A (RD 24) est interdit.

2 - Voirie

Néant.

ARTICLE N C 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

En application de l'article 31 du Décret 89.3 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

L'assainissement individuel est autorisé si les dispositifs de traitement sont conformes à la législation en vigueur.

Une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain si ce dernier se situe dans un secteur non étudié par la carte d'aptitude des sols.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N C 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

L'unité foncière pour être constructible doit avoir une superficie au moins égale à 2 500 m², non réglementée pour les constructions existantes.

Dans le secteur Nca, aucune superficie minimale de l'unité foncière n'est exigée.

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

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

- . 25 mètres s'il s'agit d'habitat,
- . 20 mètres s'il s'agit d'activités,
- de l'axe de la voie du canal de Saint-Martory, dans sa partie 2 (BDE)
- . 12 mètres de l'axe des R.D. 24,
- . 5 mètres au moins de l'emprise des voies existantes ou futures de manière à aménager une place de stationnement entre le garage et le domaine public. La construction pourrait avoir une implantation différente sous réserve de ne pas être contraire à l'ordonnancement de la zone ou ne pas être une gêne quelconque à la visibilité pour la circulation des piétons et véhicules.

Les portails seront reculés de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies départementales, afin de préserver une place de stationnement à l'extérieur de la clôture « la place de Midi ».

2 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal de Saint-Martory et autres canaux, des cours d'eau et des fossés publics.

ARTICLE N C 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

3 - Dans le secteur Nca, toute construction nouvelle doit être implantée soit :

- . sur la ou les (en cas d'implantation sur deux limites) limites séparatives ; dans ce cas, la longueur totale de la ou des constructions ainsi implantées n'excédera pas 10 mètres par limite séparative (une même limite séparative de l'unité foncière pouvant concerner plusieurs propriétés limitrophes)
- . à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées en laissant entre deux bâtiments non jointifs, une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N C 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N C 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres comptés sous les sablières.

2- Pour les autres types de constructions nouvelles la hauteur maximale est fixée à 10 mètres comptés sous les sablières ou à défaut au dernier plafond.

3- Dans le secteur NCa, la hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée verticalement entre l'égout du toit (ou la sablière) et le sol naturel sera de 2.5 mètres.

ARTICLE N C 11 - ASPECT EXTERIEUR**A - Bâtiments d'exploitation agricole**

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

B - Bâtiments d'habitation**1 - Couverture**

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %.

2 - Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

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

3 - Polychromie

Les enduits grossiers doivent être :

- . soit laissés couleur chaux naturelle,
- . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute autre teinte assimilées à ces dernières.

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

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.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings...) est interdit.

4 - Clôtures

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) est interdit.

Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal et ne dépasseront pas 1,60 mètre de hauteur.

C- Dans le secteur NCa

1- Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

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

2 - Polychromie

Les enduits grossiers doivent être :

- . soit laissés couleur chaux naturelle,
- . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute autre teinte assimilées à ces dernières.

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

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.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings...) est interdit.

3- Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder 2.20 mètres de hauteur au total. En cas de mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 60 cm.

ARTICLE N C 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Habitations

Il doit être prévu deux places de stationnement par logement, dont une couverte.

2 - Constructions nécessaires à l'activité agricole

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

4- Dans le secteur NCa, il n'est pas exigé de place de stationnement.

ARTICLE N C 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Dans le cas d'établissements classés autorisés en vertu de l'article N C 1.3., des rideaux d'arbres doivent masquer dans la mesure du possible toutes les installations.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N C 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

La S.H.O.N. des constructions à usage d'habitation autorisées ne devra pas excéder 250 m² par unité foncière.

ARTICLE N C 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

CHAPITRE XIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N D

Caractère de la zone

La zone ND est une zone naturelle à protéger en raison :

- . d'une part, de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, en compatibilité avec le Schéma Directeur de l'Agglomération Toulouse, pour le secteur NDe
- . d'autre part,

La zone ND est composée de quatre secteurs avec :

- . le secteur N D qui se trouve dans les zones B et C du Plan d'Exposition au Bruit,
- . le secteur N Db qui se trouve dans la zone A du Plan d'Exposition au Bruit,
- . le secteur N Dc qui recouvre les terrains de l'aérodrome de Francazal,
- . le secteur N De qui recouvre des espaces boisés classés et leurs abords, en zone verte du Schéma Directeur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N D 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - . aires de jeux et de sports,
 - . aire de stationnement,
 - . affouillements et exhaussements du sol liés à une opération déterminée, prévus aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les terrains classés au plan de zonage,
- Les démolitions,
- Les changements de destination des locaux existants.

1 - Sont autorisées les constructions à usage :

1.1. Dans tous les secteurs, exceptés NDb et NDe : les constructions liées à l'activité agricole et les installations classées liées à cette activité conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.

1.2. Dans le secteur NDb : les constructions liées aux activités aéronautiques.

1.3. Dans le secteur NDe : les parcs de loisirs et d'activités sportives ou de plein air.

Dans le secteur NDe situé zone de Goubard, le long de la route de Portet (RD 24), il sera autorisé, exceptionnellement et après études techniques précises, l'extension de la station d'épuration si aucune autre solution ne peut être envisagée.

1.4. Dans tous les secteurs, excepté NDa : les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements existants ou autorisés. La SHON des constructions en devra pas excéder 250 m².

Dans tous les secteurs :

- 1.5. Les piscines, les garages et abris de jardins liés aux constructions à usage d'habitations existantes.
- 1.6. L'extension attenance au corps principal des habitations existantes dans la limite de 250 m² SHON au total (existant + extension), sans création de logement supplémentaire.

2 - Sont autorisées sous conditions:

- 2.1. Les constructions situées dans un secteur de nuisances acoustiques liées à la proximité d'une infrastructure classée par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 (secteur reporté sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols) sont soumises à une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur.
- 2.2. Dans le secteur ND, sous les zones de bruit B et C du plan d'exposition au bruit, les constructions autorisées doivent présenter une isolation acoustique, conformément à la directive d'aménagement national (annexe 5) relative à la construction dans les zones de bruit des aéroports (courbes B et C) norme d'isolation 35 dB(A) courbe C, 40 dB (A) courbe B.
- 2.3. Les installations limitrophes de la zone C du plan d'exposition au bruit (extérieur - immédiat de zone C) sont admises si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique (30 dB(A)).

3 - Les démolitions :

Sont soumises au permis de démolir selon l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE N D 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées par l'article ND 1.

Et

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE N D 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs, ...

De plus, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité publique.

Tout accès privatif sur les voies départementales de 1^{ère} catégorie classées A (RD 23, RD 24) est interdit.

2 - Voirie

Néant.

ARTICLE N D 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable**

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

En application de l'article 31 du Décret 89.3 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Assainissement**2.1. Eaux usées**

L'assainissement individuel est autorisé si les dispositifs de traitement sont conformes à la législation en vigueur.

Une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain si ce dernier se situe dans un secteur non étudié par la carte d'aptitude des sols.

2.2. Eaux pluviales

Le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N D 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

L'unité foncière pour être constructible doit avoir une superficie au moins égale à 2 500 m², non réglementée pour les constructions existantes.

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

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

- . 25 mètres s'il s'agit d'habitat,
- . 20 mètres s'il s'agit d'activités,
- de l'axe de la voie du canal de Saint-Martory, dans sa partie 2 (BD2)
- . 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 924a
- . 12 mètres de l'axe de la R.D. 24
- . 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies
- . 4 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau, des fossés publics et des canaux

2 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal Saint-Martory et autres canaux, des cours d'eau et des fossés publics.

ARTICLE N D 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres. Dans le cas d'agrandissement de constructions existantes, cette distance peut être ramenée à 4 mètres.

L'extension mesurée de constructions existantes sont autorisées sur limites séparatives ou en bordure de haies existantes à condition que :

- . la sablière de la construction projetée soit sur cette limite ou perpendiculaire à celle-ci et à 2,50 mètres maximum de hauteur,
- . la longueur totale de la ou des constructions implantées n'excède pas 10 mètres de longueur sur cette limite séparative.

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

Les constructions doivent être implantées en laissant entre deux bâtiments non jointifs une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N D 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N D 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Excepté pour les constructions liées aux loisirs et au sport, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres comptés sous les sablières.

Dans le secteur NDe, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 10 mètres comptés sous sablière.

ARTICLE N D 11 - ASPECT EXTERIEUR

A - Bâtiments à usage d'activité

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

B - Bâtiments d'habitation

1 - Couverture

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %.

2 - Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

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

3 - Polychromie

Les enduits grossiers doivent être :

- . soit laissés couleur chaux naturelle,
- . soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute autre teinte assimilées à ces dernières.

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

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.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings...) est interdit.

4 - Clôtures

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) est interdit.

Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal et ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur.

Le long de la voie artérielle du Canal Saint-Martory, les murs-bahuts n'excéderont pas 1,60 mètre de haut.

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. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

ARTICLE N D 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Constructions individuelles à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte.

2 - Autres constructions

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

ARTICLE N D 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. n'est pas fixé pour les constructions autorisées.

La S.H.O.N. des constructions à usage d'habitation autorisées ne devra pas excéder 250 m² par unité foncière.

ARTICLE N D 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.