



Quint-Fonsegrives

# Plan Local d'Urbanisme

**PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 22 Octobre 2007**

1ère modification approuvée le 9 juillet 2009

2ème modification approuvée le 30 septembre 2010

**5**

**RÈGLEMENT ECRIT**

**1ère révision simplifiée  
approuvée par  
le Conseil Communautaire  
du 29 septembre 2011**









**DISPOSITIONS APPLICABLES  
À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Quint-Fonsegrives.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

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

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 11 zones et 9 secteurs de zones.

### 1 - ZONES URBAINES:

- la zone UA et le sous-secteur UAa
- la zone UB et les sous-secteurs UBa, UBb et UBc
- la zone UC
- la zone UE et le secteur UEa
- la zone UF
- la zone UP et le sous-secteur UPa

### 2 - ZONES D'URBANISATION FUTURE

- la zone 1AU et les sous-secteurs 1AUa et 1AUb
- la zone 2AU
- la zone AU0

### 3 - ZONE AGRICOLE

- La zone A

### 4 - ZONE NATURELLE

- La zone N, et les sous-secteurs Nh et NL

Elles sont repérées aux plans avec leurs indices respectifs et délimitées par un tireté.

**Les terrains classés** par le plan comme espaces boisés à conserver et à protéger auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement, sont repérés au plan par leur indice E.B.C. et un gros quadrillage, conformément à la légende.

**Les emplacements réservés** sont mentionnés au document graphique. La liste des emplacements réservés est reportée sur le document graphique et est incluse au P.L.U pièce 5c.

## ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1- **Adaptations mineures** : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 2- **Ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.
- 3- **Constructions détruites par sinistre** : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée.
- 4- **Construction existante** non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- 5 - **Les constructions à usage d'équipement public** ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques. En outre, les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces constructions et ouvrages publics.

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

- 1 - **Bâti de caractère à protéger** au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique.

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

- 2 - **Espaces boisés classés** : Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

- 3 - **Sécurité et exploitation des ouvrages dans les EBC**

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 m au droit des lignes 400 kV, 60 m au droit des lignes 225 kV, 40 m au droit des lignes 63 kV à double circuit, les abattages d'arbres et de branches, qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12-11-1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15-06-1906).

- 4 - **Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Toulouse-Lasbordes**

Le Plan d'Exposition au Bruit de Toulouse-Lasbordes a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 mars 2007(annexe 5g). Il concerne la zone N situé au Sud-Ouest de Quint-Fonsegrives à Ribaute pour les courbes C et D, et la zone UF pour la courbe D. Les constructions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions (annexe 2b) des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

- 5 - **Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants** : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

- 6 - Le territoire couvert par la **servitude** prévue à l'article **L 123-2d** du code de l'urbanisme, est reporté sur le document graphique . il concerne le secteur 1Aua dans lequel les opérations d'habitat devront comporter **25% de logements à caractère social**.



- 7 - Les territoires couverts par la servitude prévue à l'article L 123-2a du code de l'urbanisme, sont reportés sur le document graphique. La constructibilité de ces espaces est limitée, dans l'attente de l'approbation, par la commune d'un projet d'ensemble et ce, dans un délai de 5 ans et après modification du PLU.  
Sont interdites les constructions ou installations nouvelles et seuls sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, sous condition de ne pas excéder une superficie de 20 % de surface hors œuvre nette.  
Cette servitude concerne la totalité de la zone UEa.
- 8 - Les constructions ou installations situées le long des routes express ou des autoroutes ou des routes classées à grandes circulations : Ces constructions ou installations sont soumises aux dispositions de **l'article L. 111-1-4** du Code de l'urbanisme. La zone A, est concernée par ces dispositions.
- 9 - Création d'une " **bande d'études** ", de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 16, préalable à la réalisation d'un projet d'intégration d'un **TCSP** et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L 111-10 (annexe 5n ).
- 10 - Prise en compte du risque inondation**  
A l'intérieur des différents périmètres inondation reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende, les utilisations ou occupations du sol sont soumises aux prescriptions mentionnées dans la Carte Informatrice des Zones Inondables rectifiée(CIZI - source DIREN Midi-Pyrénées). Des extraits de ces documents sont insérés en annexe du présent PLU.
- 11 – Prise en compte des risques sécheresse**  
Sur la totalité du territoire communal, les utilisations ou occupations du sol sont soumises aux prescriptions mentionnées dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) Sécheresse insérés en annexe du présent PLU.  
Ces dispositions s'appliquent à la totalité des zones
- 12 - Protection des monuments historiques**  
Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les travaux de démolition, dans le périmètre de protection des monuments historiques repéré sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Sont concernées les zones UC, A et N.
- 13 - Les dispositions en vigueur en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique**, Code du Patrimoine, article L.531-14 : " Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire ; l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet ". Le service compétent relevant de la Préfecture de Région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, Direction Régionale des Affaires Culturelles.  
  
L'article 322-2 du Code Pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur " un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ".
- 14 -** Conformément à la délibération du conseil municipal du 22 octobre 2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).



**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES (U)**

**Zone UA**

**Zone UB**

**Zone UC**

**Zone UE**

**Zone UF**

**Zone UP**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **Caractère de la zone**

La zone **UA** et son secteur **UAa** identifient la centralité communale.

La zone UA a pour périmètre le bâti traditionnel qui constitue le bourg ancien avec ses commerces et ses services en rez-de-chaussée. C'est le centre identitaire de la commune de Quint-Fonsegrives. Sa superficie est de 10 hectares.

Le secteur UAa, plus récent, élargit le centre historique autour du cours Goudouli, de la place Bergerot et vers la ZAC du centre (intégration des îlots en façade de la RD18). Principalement constitué de logements collectifs associés à des commerces, sa superficie est de 8 hectares.

Toutefois la création d'un autre secteur UAa, au sein de l'opération d'habitat située à proximité du nouveau collège, permet d'identifier l'émergence d'un noyau de centralité, axé sur une mixité des fonctions urbaines. Cet embryon de centralité secondaire a une superficie de 1 hectare.

La tendance d'évolution du noyau central est d'autoriser une légère densification sans que cela ne porte atteinte au caractère traditionnel du village.

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

- de mettre en valeur et de permettre l'évolution du bâti ancien du centre ville
- de préserver la qualité architecturale et urbaine du centre historique
- d'unifier et de rendre plus cohérent l'unité du territoire central, tout en permettant l'identification des noyaux de centralité plus récents
- favoriser la mixité des fonctions urbaines

### **ARTICLE U A 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**Sont interdits :**

- 1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées.
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées.
- 3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger et de loisirs.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - L'ouverture de gravières et de carrières.

### **ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- 1 - Les constructions à usage artisanal ou commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 3 - La transformation des installations classées existant antérieurement à condition qu'elles n'en augmentent pas les nuisances et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
4. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et au petit patrimoine identifiés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse annexé au présent dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.
- 6 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise.

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

#### **1 - Accès :**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.
- 1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

#### **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.
- 2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

### **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

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

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

### **1 - Eau potable**

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

### **2 - Assainissement**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse (CAGT) donné en annexe n° 6b1.

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

#### **2.2 Eaux usées non domestiques**

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord étant concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la CAGT.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 6b.

## 2.3. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°6b.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

## 3 - Réseaux divers

### 3.1 Electricité- Télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure de ces opérations.

### 3.2. Les locaux et les installations techniques

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

## 4 - Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu dans les opérations d'habitat et d'activités. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6b.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant



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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée :

1.1. A l'alignement le long de la RN 126.

Toutefois, des implantations en retrait peuvent être autorisées sous réserve que le retrait n'excède pas 5 mètres comptés à partir de l'alignement et que l'alignement soit matérialisé par un mur de 1,50 m de haut maximum.

1.2. A une distance minimale de 3 mètres le long de la limite d'emprise des autres voies existantes et futures.

2 - Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus seront autorisées :

2.1. Dans les opérations d'ensemble et uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

2.2. Excepté en bordure de la R.N. 126, à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

2.3. Excepté en bordure de la R.N. 126, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse)

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

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

2 - Pour les unités foncières ayant une façade sur la RN 126 :

2.1. Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure ou égale à 9 mètres, la construction sur les limites séparatives latérales est obligatoire.

2.2. Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 9 mètres, la construction sera implantée sur au moins une des limites séparatives, à condition que la distance par rapport à l'autre limite séparative de l'unité foncière soit au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité du bâti sera assurée par l'édification d'une clôture de 1,50 mètre de hauteur maximum.

3 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront autorisées :

3.1. En limite séparative à condition que :

- la construction projetée n'excède pas 2,50 mètres de hauteur comptés à la sablière et qu'elle n'excède pas 8 mètres de longueur sur cette limite séparative,
- ou que cette implantation s'inscrive dans la surface définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante.

En cas d'existence d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, il pourra être exigé l'adossement de la construction à celui-ci pour des raisons d'unité paysagère.

3.2. A 1 mètre de la limite séparative s'il existe une haie

3.3. Dans les opérations d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, et à l'exception des lots jouxtant les limites séparatives d'opération.

4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

#### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans la mesure où ils contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de l'emprise au sol totale des constructions, existantes et projetées par rapport à la superficie de l'unité foncière.

1 - L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, elle peut atteindre 75 % si une partie ou la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales ou artisanales.

2 - Dans le cas de lotissement, les coefficients d'emprise définis ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond, à partir du terrain naturel.

1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

2 - Dans le secteur UA a, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1 - Conditions générales**

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,

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

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

## **2 - Toitures**

- 2.1. Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
- 2.2. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées à condition qu'elles restent dans l'angle de 35% (toits-terrasses ou toits courbes).
- 2.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 2.4. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.
- 2.5. Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées :
  - pour permettre le captage de l'énergie solaire
  - lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées.

## **3 - Façades**

- 3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

## **4 - Couleurs**

- 4.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette des couleurs adoptée par la commune.
- 4.2. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.

## **5 - Matériaux**

- 5.1. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.

- 5.2. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 5.3. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.
- 5.4. Les matériaux nécessaires à l'isolation par l'extérieur pourront être autorisés, lorsque les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE).

## **6 - Clôtures**

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

### **6.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques**

Ces clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres et être constituées :

- soit d'un mur de clôture plein, dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.50 mètre, surmonté éventuellement d'une clôture grillagée ou d'un système à claire voie.

### **6.2. Les clôtures sur limites séparatives**

Ces clôtures, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 1,60 mètres, et être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de grille, grillage ou système à claire voie,

6.3. Dans le cas où la clôture est traitée en mur plein, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées, afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

6.4. Sur les parcelles d'angle, au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

## **7 - Aires de stationnement**

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

## **8 - Publicités et enseignes**

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur et notamment le Règlement communal de Publicité annexé au présent PLU.

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

### **1 - Dispositions générales**

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
- les changements d'affectation des constructions

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

1.4. Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.

1.5. La création d'emplacements pour les deux-roues est obligatoire pour : les opérations d'ensemble, les équipements scolaires, les équipements publics ou collectifs, les bureaux et les locaux professionnels, les établissements industriels ou artisanaux, les équipements hôteliers et de restauration. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

#### **1 - Habitations**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place couverte par logement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est exigé deux places de stationnement par lot ou logement réparties ainsi :

- l'une située à l'intérieur de la parcelle doit être couverte et attenante au bâtiment principal,
- l'autre située à l'extérieur de la parcelle, doit être située au plus à 40 mètres de ladite parcelle.

#### **2 - Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

#### **3 - Commerces**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente.

#### **4 - Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Pour les établissements mixtes, la règle applicable est celle qui définit le plus grand nombre de places de stationnement.

#### **5 - Etablissements hospitaliers**

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

#### **6 - Etablissements scolaires**

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> degré.

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

**8 -** Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixe, par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions des articles L-421-3 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

#### **1 - Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

#### **2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation**

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres au moins doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur au moins un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

#### **3 - Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

#### **4 - Espaces libres et espaces verts à créer**

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les opérations d'ensemble de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement minimum. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- UA : néant.

- En secteur U Aa, le COS est fixé à 1.





## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **Caractère de la zone**

La zone **UB** recouvre l'ensemble des terrains qui ont été urbanisés sous forme de lotissements ou groupes d'habitations essentiellement individuelles au cours des dernières années, sur une surface d'environ 151 hectares. Ce type d'habitat s'est surtout développé autour du village de Fonsegrives et des principaux équipements publics (mairie, écoles...), de part et d'autre de la route nationale 126, de la RD 18 et de la rue des Tournesols. Elle inclut désormais les îlots d'habitat pavillonnaire de la ZAC du centre.

Elle comprend trois secteurs de zone :

- Le secteur **UB a** (1,2 ha.), qui concerne un quartier dont l'évolution urbaine est contrainte par l'exiguïté des parcelles. Ce sous-secteur permet donc d'accompagner les mutations de ce quartier, en facilitant l'agrandissement des maisons de ville qu'il comporte.
- Le secteur **UBb** (10,7 ha.) englobe les parcelles situées entre la rue du Prat Long et la rue des violettes. L'évolution urbaine de ce quartier d'habitat individuel pose aujourd'hui des problématiques d'intégration urbaine et architecturales. En conséquence, au sein de ces quartiers, les prescriptions architecturales ont été allégées, afin de faciliter l'évolution du bâti.
- Le secteur **UBc** (11,8 ha.), gère l'évolution des constructions existantes sur de grandes parcelles insérées dans la zone artisanale de Ribaute, le long de la RD16. L'objectif est ici de ne pas faciliter de densification de ce secteur, compte-tenu de son environnement (zone d'activité située à proximité, implantation en bordure d'un axe routier très emprunté).

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

- de préserver le caractère résidentiel de la zone et le tissu urbain existant,
- de conforter la mixité de la zone UB,
- d'intégrer les secteurs de logements de la ZAC du Centre,
- de prendre en compte les évolutions différenciées des lotissements et des quartiers afin d'en garantir une insertion paysagère tout en répondant aux besoins des habitants,
- de prendre en compte les risques et les nuisances.

### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- 1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées.
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées.
- 3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger et de loisirs.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - L'ouverture de carrières et de gravières
- 7 - Dans les champs d'expansion des crues, en zones d'aléa faible ou moyen **de la zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU sont interdites :

- Toute construction d'établissement vulnérable ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries...). Des dérogations peuvent être cependant accordées après examen du plan de secours communal spécifique adapté.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement. Tout remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- 1 - Les constructions à usage d'artisanat ou de commerces, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 3 - Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et petit patrimoine identifiés au plan de zonage et protégé au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse annexé au présent dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.
- 5 - Dans les champs d'expansion des crues, en zones d'aléa faible ou moyen, de la zone inondable de la Saune identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU sont autorisées, sous condition :
  - Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, sous réserve que le niveau des nouveaux planchers bas soit situé au-dessus de la cote de référence, sauf impossibilités fonctionnelles dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC.
  - les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement, sous réserve d'être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.
- 6 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès :**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.

- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.
- 1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

## **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.
- 2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

## **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

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

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

### **1 - Eau potable**

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.



## **2 - Assainissement**

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

### **2.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse (CAGT) donné en annexe n° 6 b.

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

### **2.2 Eaux usées non domestiques**

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord étant concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la CAGT.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 6b.

### **2.3. Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°6b.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

## **3 - Réseaux divers**

### **3.1. Electricité- Télécommunications**

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure de ces opérations.

### 3.2. Les locaux et les installations techniques

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

### 4 - Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu dans les opérations d'habitat et d'activités. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6b.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant

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

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

- . 10 mètres de la limite d'emprise de la RN 126,
- . 6 mètres de la limite d'emprise de la R.D. 18,
- . 5 mètres de la limite d'emprise du chemin des Tournesols,
- . 20 mètres de la limite d'emprise de la R.D. 16,
- . 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

2 - Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus, seront autorisées :

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble et uniquement sur les voies intérieures nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse.
- 2.2. Excepté en bordure de la R.N. 126, à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- 2.3. Excepté en bordure de la R.N. 126, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.

3 - **Dans le secteur UBa**, au droit de la prescription graphique identifiée sur le document graphique :

- les constructions ou parties de constructions autres que garages, abris voiture ou locaux affectés au stationnement de véhicules doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'emprise de la rue des coteaux,
- les constructions ou parties de constructions affectées au stationnement de véhicules (garages, abris de voiture, ...) peuvent être implantées à l'alignement.

- 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse, mais en respectant les règles du § 1 ci-dessus).

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront autorisées :

2.1. En limites séparatives à condition que :

- la construction projetée n'excède pas 2,50 mètres de hauteur comptés à la sablière et qu'elle n'excède pas 12 mètres de longueur sur l'ensemble des limites séparatives et 8 mètres maximum sur cette limite séparative,,
- ou que cette implantation s'inscrive dans la surface définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante.

En cas d'existence d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, il pourra être exigé l'adossement de la construction à celui-ci pour des raisons d'unité paysagère.

2.2. A 1 mètre de la limite séparative s'il existe une haie.

- 3 - **Dans le secteur UBa**, les constructions implantées le long de la prescription graphique identifiée sur le document graphique, doivent être implantées sur une ou deux des limites séparatives.
- 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il s'agit de l'emprise au sol totale des constructions, existantes et projetées par rapport à la superficie de l'unité foncière.

**Dans la zone UB et le secteur UBb**, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 40 %

**En secteur UBa et UBc : néant**

Dans le cas de lotissement, les coefficients d'emprise définis ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1- La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond, à partir du terrain naturel.

2 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres sans dépasser 2 niveaux ( R+1) pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres bâtiments.

3 - **Dans le secteur UBa**, au droit de la prescription graphique identifiée sur le document graphique :

- dans une bande de 6 mètres comptée à partir de l'alignement (cf article 6), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 mètres, acrotère compris,
- Au-delà de cette bande de 6m, la hauteur maximale pourra être de 10 mètres

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

### **1 - Conditions générales**

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

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

Il sera tenu le plus grand compte de l'intégration de tout projet dans son environnement immédiat ; il en sera ainsi de l'intégration des annexes aux volumes des constructions principales.

### **2 - Matériaux**

2.1. Les qualités des parements et enduits doivent être conformes à celles prévues par les normes françaises.

2.2. Pour les façades, les murs extérieurs et leur revêtement, il doit être tenu le plus grand compte de la coloration générale de la ville : ainsi, excepté dans le secteur UBb, il doit être fait appel soit à la terre cuite, soit à des enduits dont la couleur est définie en U B 11 - 3 ci-après.

2.3. Les matériaux nécessaires à l'isolation par l'extérieur pourront être autorisés, lorsque les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE).



### **3 - Couleurs**

- 3.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, et excepté dans le secteur UBb, il doit être tenu compte de la palette des couleurs adoptée par la commune.
- 3.2. Dans le secteur UBb, des couleurs différentes à la palette adoptée par la commune peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **4 – Façades**

- 4.1. Excepté dans le secteur UBb, les façades latérales, arrières et annexes, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin de préserver une certaine homogénéité de la construction.
- 4.2. A l'occasion de tout projet d'édification de construction, d'extension, de remaniement ou de restructuration des volumes ou d'aménagement de construction et afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain ou le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes pourra être exigée, excepté dans le secteur UBb.

### **5 - Toitures**

- 5.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction de l'ensemble groupé de constructions du site.
- 5.2. La couverture dominante doit être de type traditionnel (pente de 27 % à 40 %) et couverte en tuile canal ou similaire, à dominante ocre, rouge ou brique et celle du bâtiment principal doit au moins comprendre deux pentes. Toutefois, une pente différente pourra être utilisée dans le cas d'architectures spécifiques à certaines constructions de type patrimoniale (pigeonnier, église, ...).  
De même, et excepté dans le secteur UBb, les toitures terrasses sont limitées à 20 % de l'ensemble de la toiture du bâtiment, mais sont interdites dans les opérations d'ensemble.

Dans le secteur UBa, au droit de la prescription graphique localisée sur le document graphique, et à l'intérieur d'une bande de 6 mètres comptés à l'alignement, les toitures terrasses sont obligatoires.

- 5.3. Il est autorisé l'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.
- 5.4. Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées :
  - pour permettre le captage de l'énergie solaire
  - lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées.

### **6 - Gaines et conduits (ventilation, fumées)**

Les gaines et conduits en amiante-ciment et métalliques sont interdits. Les souches en briques enduites doivent mesurer 0,50 mètre de côté au moins.

## **7 - Clôtures**

7.1. La hauteur de clôture se mesure par rapport au terrain naturel.

7.2 Les clôtures sur voies, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1.40 mètre par rapport au trottoir, ou, en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel côté voie. Cette hauteur pourra être portée à 1.70 mètre le long des RD.16 et RD 18, et de la R.N. 126.

Elles devront être constituées :

- d'un mur bahut surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire voie,
- ou d'un mur plein dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

7.3 En limites séparatives, si elles existent, elles ne devront pas dépasser la hauteur de 1.40 mètre par rapport au niveau du terrain naturel et devront être constituées :

- d'un grillage
- ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40 mètre, surmonté d'un grillage.

7.3.1. Sont interdits les panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs", bardages ciment, canisses, panneaux de type plastique ou plexiglas, de même que les matériaux d'aspect similaire.

7.3.2. Des adaptations particulières pourront être autorisées dans des cas précis afin de permettre une bonne intégration dans l'environnement..

7.3.3. Les matériaux : l'accumulation et la nature des matériaux les composants doivent être compatibles avec le caractère des constructions, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

## **8 - Aires de stationnement**

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

## **9 - Publicités et enseignes**

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur et notamment le Règlement communal de Publicité annexé au présent PLU.

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

### **1 - Dispositions générales**

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
- les changements d'affectation des constructions

- 1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des chaussées réservées à la circulation.
- 1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.
- 1.4. Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.
- 1.5. La création d'emplacements pour les deux-roues est obligatoire pour : les opérations d'ensemble, les équipements scolaires, les équipements publics ou collectifs, les bureaux et les locaux professionnels, les établissements industriels ou artisanaux, les équipements hôteliers et de restauration. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

**1 - Habitations**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place couverte par logement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est exigé deux places de stationnement par lot ou logement réparties ainsi :

- l'une située à l'intérieur de la parcelle doit être couverte et attenante au bâtiment principal,
- l'autre située à l'extérieur de la parcelle, doit se trouver au plus à 40 mètres de ladite parcelle.

**2 - Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**3 - Commerces**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente.

**4 - Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**5 - Etablissements hospitaliers**

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

**6 - Etablissements scolaires**

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

- 7 - La règle applicable** aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 8 -** Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixe, par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions des articles L-421-3 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme

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

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

#### **1 - Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

#### **2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation**

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur au moins un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

#### **3 - Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

#### **4 - Espaces libres et espaces verts à créer**

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les opérations d'ensemble de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement minimum. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

Un écran dense de végétation ou composé d'arbres de haute tige peut être exigé en limite de zone (notamment dans le secteur de Ribaute).

#### **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable est fixé à :

- dans la zone UB et le secteur UBb : 0,40
- dans le secteur UBa : néant
- dans le secteur UBc : 0,25

Dans les opérations d'ensemble, le C.O.S. s'applique sur la totalité de l'unité foncière de l'opération, la répartition du C.O.S. par lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **Caractère de la zone**

Cette zone, d'une superficie de 42 hectares, a un caractère résidentiel dominant avec une majorité d'habitat individuel sur des grands lots. Elle concerne le hameau de Quint, éloigné du centre de la commune, et sur lequel ont été réalisées des constructions isolées (il s'agit d'une ancienne zone NB).

Quelques constructions nouvelles sont encore possibles, dans les espaces libres qui subsistent à l'intérieur de la zone.

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

- de préserver le caractère rural du hameau de Quint,
- d'intégrer les anciennes zones NB qui n'existent plus sous le régime du PLU,
- de prendre en compte les évolutions différenciées des quartiers afin d'en garantir une insertion paysagère tout en répondant aux besoins des habitants,
- de préserver globalement la fonction agricole de ces territoires,
- de prendre en compte les risques et les nuisances.

### **ARTICLE UC1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- 1 - Les établissements industriels et les entrepôts, les constructions à usage artisanal, de commerce et d'hôtellerie.
- 2 - Les installations et travaux divers de type :
  - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 3 - Les terrains de camping et caravanning soumis à autorisation préalable, ainsi que le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable
- 4 - L'ouverture de carrières et gravières.
- 5 - Les réservoirs et les dépôts.
- 6 - les installations classées pour la protection de l'environnement

### **ARTICLE UC 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- 1 - L'extension des constructions, sous réserve que cette extension n'excède pas 20 % de la S.H.O.N. des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement révisé.
- 2 - Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et petit patrimoine identifiés au plan de zonage et protégé au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

- 4 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

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

#### **1 - Accès :**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.
- 1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires. En outre, hors agglomération, la création de nouveaux accès directs individuels sur la RN126 et la RD18 est interdite.

#### **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.
- 2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

#### **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.



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

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

### **1 - Eau potable**

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

### **2 - Assainissement**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques**

- 2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse (CAGT) donné en annexe n° 6b1.

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

- 2.1.2. **En l'absence de réseau collectif d'assainissement**, desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux types décrits dans la carte d'aptitude sols en annexe au P.L.U.

Pour les bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée, pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Dans le cas de l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif, il est nécessaire de prévoir la possibilité de se raccorder ultérieurement au réseau public d'évacuation des eaux usées, dès qu'il sera réalisé.

#### **2.2. Eaux usées non domestiques**

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord étant concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la CAGT.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 6b1.

## 2.3. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°6b2.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

## 3 - Réseaux divers

### 3.1. Electricité - Télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure de ces opérations.

### 3.2. Les locaux et les installations techniques

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

## 4 - Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu dans les opérations d'habitat. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6b.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Pour être constructible, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2500 m<sup>2</sup>

Cet article ne concerne pas les extensions et annexes des bâtiments existants.

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
  - 30 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 18,
  - 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.N. 126,
  - 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes et futures.
- 2 - Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus seront autorisées.
  - 2.1. Excepté en bordure de la R.N. 126, à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
  - 2.2. Excepté en bordure de la R.N. 126, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.
- 3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse, mais en respectant les règles du § 1 ci-dessus).

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront autorisées :
  - 2.1. Pour les constructions projetées dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 m sur sablière et dont la longueur n'excède pas 8 mètres :
    - en limite séparative s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction voisine et si sa longueur est égale à celle-ci avec un maximum de 8 mètres de longueur.
    - à 1 mètre de la limite séparative s'il existe une haie
  - 2.2. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS**

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou à défaut au dernier plafond, à partir du terrain naturel.
- 2 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
  - 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
  - 10 mètres pour les autres bâtiments.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales**

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

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

Il sera tenu le plus grand compte de l'intégration de tout projet dans son environnement immédiat ; il en sera ainsi de l'intégration des annexes aux volumes des constructions principales.

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

### **2 - Toitures**

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

- 2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées à condition qu'elles restent dans l'angle de 35% (toits-terrasses ou toits courbes).
- 2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

- 2.4. Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées :
- pour permettre le captage de l'énergie solaire
  - lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées.

### **3 - Façades**

- 3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

### **4 – Couleurs**

- 4.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement il doit être tenu compte de la palette des couleurs adoptée par la commune.
- 4.2. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.

### **5 – Matériaux**

- 5.1. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.
- 5.2. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 5.3. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.
- 5.4. Les matériaux nécessaires à l'isolation par l'extérieur pourront être autorisés, lorsque les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE).

### **4 - Clôtures**

- 4.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :

Ces clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres tout compris, à l'exception des haies vives qui pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
- soit d'un mur-bahut enduit double-face, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'une clôture grillagée ou d'un système à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive.
- soit, en façade des voies classées bruyantes portées sur le document graphique, d'un mur plein enduit double-face, dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

#### 4.2. Les clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres et être constituées :

- soit de haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
- soit d'un mur-bahut qui ne dépassera pas 0,60 mètre de hauteur, surmonté de grille, grillage ou d'un système à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive.

4.3. Dans le cas où la clôture est traitée en mur plein, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées, afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

4.4. Sur les parcelles d'angle, au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures peuvent être exigées.

### 5 - Publicités et enseignes

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur et notamment le règlement communal de publicité.

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

### 1 - Dispositions générales

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
- les changements d'affectation des constructions

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

1.4. Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.

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

#### 1 - Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante au bâtiment principal.

#### 2 - Equipements publics ou d'intérêts collectifs

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**3 -** Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixe, par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions des articles L-421-3 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

#### **1 - Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants doivent être conservés et protégés.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

#### **2 - Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

### **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à 0,10.

En application de l'article L. 123-1.1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.





## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **Caractère de la zone**

Cette zone de 20 hectares, à vocation d'activités économiques (à dominante artisanale et industrielle) s'étend sur une surface d'environ 18 hectares à l'ouest de la commune, dans le quartier de Ribaute, et sur 2 hectares, le long de la RD18, pour constituer la zone artisanale du « Pont de Bois » classée UEa.

La localisation du secteur UEa, à l'interface de zones d'habitat et d'équipements (loisirs et sportifs, futur collège), lui confère un statut privilégié. C'est un territoire fortement mutable sur lequel il est nécessaire d'engager une réflexion sur son devenir. C'est pourquoi, le secteur UEa recouvre un secteur de projet au sens de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme. La constructibilité de cette Zone de Projet fera l'objet d'une étude et d'une modification du présent règlement (Article L.123-2a du Code de l'Urbanisme) dans un délai de 5 ans au plus à dater de son approbation. Durant ce délai, la constructibilité de la zone sera limitée aux extensions mesurées.

Ces deux zones sont en partie concernées par le risque inondation lié aux crues de la Saune.

### **Les dispositions du règlement de la zone UE ont pour objectifs :**

- de maintenir et développer le potentiel économique de la commune,
- d'améliorer l'intégration dans l'environnement urbain (entrées de ville),
- d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement ;
- de prendre en compte les risques et les nuisances.

## **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisés sous conditions à l'article UE2.
- 2 – **dans le secteur UEa** sont interdites :
  - la création de nouvelles constructions, en application des dispositions relatives à la servitude de l'article L 123.2.a du Code de l'Urbanisme telle que reportée sur le document graphique
  - la création et les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3 - Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
- 4 - Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 7 - **Dans la zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU sont interdites :

→ En zones de crues à **aléa fort**:

- Toutes constructions et installations nouvelles, travaux et ouvrages, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui risquent de polluer l'eau en cas de crue, qui augmentent le nombre de personnes (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue.
- Les changements de destination conduisant à des transformations en logement ou établissement recevant du public
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

→ En zones **d'aléa faible ou moyen**:

- Toute construction d'établissement vulnérable ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries...). Des dérogations peuvent être cependant accordées après examen du plan de secours communal spécifique adapté
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement.
- Tout remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

**ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- 1 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ou des services généraux, et dont la surface hors œuvre nette totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup> par unité foncière. Dans tous les cas, la surface des bâtiments d'habitation ne pourra excéder 50 % de celle des bâtiments d'activités associés.
- 2 - **Dans le secteur UEa**, en application des dispositions relatives à la servitude prévue à l'article L 123-2a du code de l'urbanisme et reportée sur le document graphique, sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, sous condition de ne pas excéder une superficie de 20 % de surface hors œuvre nette.
- 3 - Les extensions, les restaurations, les surélévations, les modifications des constructions à usage d'habitation existantes, sous la condition qu'elles soient accolées ou reliées aux bâtiments existants, jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette totale par bâtiment.
- 4 - Les constructions à usage artisanal ou industriel et les installations classées qui y sont liées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6 e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

6 – **Dans la zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU :

→ En zones de crues à **aléa fort** sont autorisées sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau :

- les constructions de superstructures indispensables au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs de plein air,
- Les travaux d'infrastructures et équipements techniques publics sous réserve d'impératifs techniques, notamment : infrastructures de transports terrestres, espaces publics, aires de stationnement (avec prise en compte dans un plan local de gestion de crise), ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication.

→ En zones d'**aléa faible ou moyen**, sont autorisées, sous condition :

- les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, sous réserve que le niveau des nouveaux planchers bas soit situé au-dessus de la côte de référence, sauf impossibilités fonctionnelles dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC.
- les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement, sous réserve d'être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

7 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 50 mètres des berges de la Saune, 4 mètres des berges des autres cours d'eau.

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

#### **1 - Accès**

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

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès à un établissement ou une construction à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie,
- que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et être desservies par une autre voie que la R.D. 16.

1.2. Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important ou le plus contraignant peut être interdit. Le nombre de ces accès doit toujours s'approcher de plus petit nombre d'accès possible, soit un accès.

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

## **2 - Voirie nouvelle publique ou privée**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise de 10 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum.

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

- 2.1. D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain
- 2.2. Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 2.3. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de façon à centraliser les accès, à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.
- 2.4. L'absence éventuelle de trottoirs sera compensée par la mise en place d'un mobilier urbain destiné à agrémenter l'espace, dégager des places de stationnement, protéger un domaine privilégié pour l'emplacement des réseaux techniques. Dans tous les cas, un passage libre de 6 mètres au moins doit être dégagé pour la circulation lente des véhicules.

## **3 - Voies en impasse**

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour suivant un rayon de braquage de 14,50 mètres. et être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile,...

La longueur de ces voies en impasse peut différer si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

## **4 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

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

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

## **1 - Eau potable**

- 1.1. Pour les établissements industriels et artisanaux, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.
- 1.2. Les autres constructions (logements de fonction, etc ...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public
- 1.3. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

## **2 - Assainissement**

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

### **2.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse (CAGT) donné en annexe n° 6b.

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

### **2.2 Eaux usées non domestiques**

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord étant concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la CAGT.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 6b.

### **2.3. Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°6b.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

#### 2.4. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eau " vanne " est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions suivantes :

- les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et après établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.
- 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 direct d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

### 3 - Réseaux divers

#### 3.1. Electricité - Télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure de ces opérations.

#### 3.2. Les locaux et les installations techniques

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

### 4 - Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu dans les opérations d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6 b.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
  - 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 16 et de la R.D. 18.
  - 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
- 2 - Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus seront autorisées.
  - 2.1. Dans les opérations d'ensemble à usage d'activités, sur les voies intérieures nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse.
  - 2.2. A l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
  - 2.3. Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.
- 3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

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

- 1 - L'implantation est autorisée sur une ou deux des limites séparatives et à condition que ces dernières soient contiguës, excepté en bordure des zones à vocation d'habitat (UB) ou toute nouvelle construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.
- 2 - Des implantations en limites séparatives sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans la surface définie, sur cette limite, par une construction voisine existante.
- 3 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus à l'alinéa 1 sont possibles dans les opérations d'ensemble à usage d'activités dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, et à l'exception des lots jouxtant les limites séparatives d'opération.
- 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de l'emprise au sol totale des constructions, existantes et projetées par rapport à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

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

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou à défaut au dernier plafond, à partir du terrain naturel.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres pour les autres bâtiments.

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

### **1 - Conditions générales**

1.1. Tout projet doit garantir :

1.1.1. Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de sécurité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général...

1.1.2. Une adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, sites urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature de la zone.

1.1.3. La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume de proportions, de matériaux, de couleurs...

1.2. Il sera tenu le plus grand compte de l'intégration de tout projet dans son environnement immédiat ; il en sera ainsi de l'intégration des annexes aux volumes des constructions principales.

### **2 - Façades**

2.1. A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniement ou de restructuration des volumes, ou d'aménagement de constructions, pourra être exigé : l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain, ou le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif.

2.2. Les décrochements et redans architecturaux dans les façades sont autorisés.

2.2. Les matériaux nécessaires à l'isolation par l'extérieur pourront être autorisés, lorsque les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE).



### **3 - Toitures**

- 3.1. Pour les bâtiments d'habitations, la couverture dominante doit obligatoirement être de type traditionnel (pente de 27 % à 40 %) et couverte en tuile canal ou similaire, à dominante ocre, rouge ou brique et celle du bâtiment principal doit au moins comprendre deux pentes. Pour les activités, la tôle ondulée de couleur ocre, rouge ou brique est autorisée et les toitures terrasses limitées à 20 % de l'ensemble de la toiture du bâtiment peuvent être autorisées.
- 3.2 Il est autorisé l'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.
- 3.3. Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées :
- pour permettre le captage de l'énergie solaire
  - lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées.

### **4 - Clôtures**

- 4.1. Dans le cas où elles sont prévues, elles doivent par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions.
- 4.2. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 1,70 mètre en bordure de la R.D.16, R.D. 18 et R.N. 126 et 1.50 mètre sur les autres voies, par rapport au trottoir (ou en l'absence de trottoir, au terrain naturel côté voie). Elle devra être constituée d'un mur plein.
- 4.3. Sont interdits les canisses et panneaux de type plastique ou plexiglas, de même que les matériaux d'aspect similaire.

### **5 - Aires de stationnement et de stockage**

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

### **6 - Publicités et enseignes**

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur.

### **7 - Eclairage**

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

### **8 - Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités**

Tout projet doit comporter une étude précise et une présentation des aménagements envisagés.

### **9 - Eléments de superstructures**

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des coupoles, doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible et gênant possible.

## **10 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels**

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

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1 - Dispositions générales**

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette des constructions existantes
- les changements d'affectation des constructions

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

1.4. Ces aires de stationnement devront être traitées de manière à ne pas engendrer de salissures sur la voie publique.

1.5. La création d'emplacements pour les deux-roues est obligatoire pour : les opérations d'ensemble, les équipements scolaires, les équipements publics ou collectifs, les bureaux et les locaux professionnels, les établissements industriels ou artisanaux, les équipements hôteliers et de restauration. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés.

1.6. Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.

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

#### **1 - Habitations**

Il est exigé une place minimum de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.

#### **2 - Bureaux, commerces, services**

Pour les constructions de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette à usage de bureaux, de services, de commerces : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, les normes sont les suivantes pour les équipements ci-après :

2.1. Pour les équipements commerciaux d'exposition, quelle que soit leur surface : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface d'exposition.

2.2. Pour les équipements commerciaux de 500 à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de vente.

2.3. Pour les équipements commerciaux de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 6 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **3 - Industries et entrepôts commerciaux**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 postes de travail avec un minimum d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

### **4 - Etablissements hospitaliers**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.

### **5 - Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Pour les établissements mixtes, la règle applicable est celle qui définit le plus grand nombre de places de stationnement.

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

**7 -** Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des **deux roues** égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules, doit être réalisé.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

### **1 - Les espaces boisés et les plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

### **2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation**

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur au moins un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

### **3 - Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement non couverts, sauf sur dalle, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou camion. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

#### **4 - Espaces libres et espaces verts à créer**

Les parties de l'unité foncière non occupées par les bâtiments, accès et aires de stationnement sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins (dans le compte de la superficie de l'unité foncière à aménager peut être incluse toute dalle recouverte d'au moins 0,80 mètre de terre pouvant être plantée).

- 4.1. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface laissée en pleine terre.
- 4.2. Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % des espaces libres doit être aménagée judicieusement en vue d'un traitement paysager des abords des constructions et en vue d'obtenir un espace réellement accessible et utilisable par les usagers de ces constructions.
- 4.3. Un écran dense de végétation composé d'arbres de haute tige peut être exigé en limite de zone.

#### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

### **Caractère de la zone**

Elle recouvre une superficie d'environ 11 hectares et concerne les terrains d'activités à dominante tertiaire, construits sur les opérations d'Ecoparc 1 et 2.

Cette zone est située à l'entrée Sud et Est de la commune. La RD 16 en constitue la voie principale de desserte, en attendant la réalisation prochaine de la jonction entre la rocade Est de Toulouse et la RD 16.

Le centre « Entiore » et la cité de l'entreprise gérés par la chambre de commerce et d'industrie en sont aujourd'hui les éléments majeurs.

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

- de créer un nouveau pôle économique " fort ", à vocation supra-communale, au niveau de l'entrée sud de la commune, le long de la RD 16 et de la future entrée Est, en lien avec la réalisation des projets d'infrastructures supra-communales, et les vocations existantes (gestion d'entreprise, formation, accueil d'étudiants,...)
- de maintenir et développer le potentiel économique de la commune,
- de favoriser la création d'une offre d'activités économiques diversifiée,
- d'améliorer l'intégration dans l'environnement urbain (entrées de ville),
- d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement,
- d'insérer au mieux les activités économiques dans le tissu local et prendre en compte les nuisances engendrées,
- de prendre en compte les risques et les nuisances

### **ARTICLE UF 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées.
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisés sous conditions à l'article UF2.
- 4 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 5 - Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger et de loisirs.
- 6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 7 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 8 - **Dans la zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU sont interdites :

→ Dans les champs d'expansion des crues, en zones d'aléa faible ou moyen :

- Toute construction d'établissement vulnérable ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries...). Des dérogations peuvent être cependant accordées après examen du plan de secours communal spécifique adapté.

- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement.
- Tous remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UF 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas une source de nuisance pour l'environnement immédiat.
- 2 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sous condition d'être destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ou des services généraux, dont la surface hors œuvre nette totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup> par unité foncière. Dans tous les cas la surface des bâtiments d'habitation ne pourra excéder 50 % de celle des bâtiments d'activités associés.
- 3 - Les extensions, les restaurations, les surélévations, les modifications des constructions à usage d'habitation existantes, sous condition d'être accolées ou reliées aux bâtiments existants, jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette totale par bâtiment.
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse annexé au présent dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.
- 6 - Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Balma-Lasbordes doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions (annexe 6c) des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'Urbanisme.
- 7 - **Dans la zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU :

→ **En zones de crues à aléa faible ou moyen**, sont autorisées sous condition :

- Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, sous réserve que le niveau des nouveaux planchers bas soit situé au-dessus de la cote de référence, sauf impossibilités fonctionnelles dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC.
  - Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement, sous réserve d'être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.
- 8 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

## **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 – Caractéristiques générales**

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs...

### **2 - Accès**

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

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès à un établissement ou une construction à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie,
- que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

2.2. Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important ou le plus contraignant peut être interdit. Le nombre de ces accès doit toujours s'approcher de plus petit nombre d'accès possible, soit un accès.

### **3 - Voirie nouvelle publique ou privée**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise de 10 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum.

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

#### **3.1. Voies en impasse**

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour suivant un rayon de braquage de 14,50 mètres.

#### **3.2. Les intersections et les carrefours**

Ils doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

#### **3.3. D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être :**

- acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des activités : voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie de liaison interquartiers, stationnement latéral,...

### **4.- Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

## **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **1 - Eau potable**

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

1.2. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

### **2 - Assainissement**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse (CAGT) donné en annexe n° 6b.

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

#### **2.2 Eaux usées non domestiques**

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord étant concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la CAGT.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 6b.

#### **2.3. Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°6b.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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



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

### **3 - Réseaux divers**

#### **3.1. Electricité - Télécommunications**

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure de ces opérations.

#### **3.2. Les locaux et les installations techniques**

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

### **4 - Collecte des déchets urbains**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu dans les opérations d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6b.

### **ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant.

### **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

- 50 mètres de l'axe du tracé de principe de la jonction Est (en l'attente de la définition de son tracé exact)
- 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 16.
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

2 - Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus seront autorisées.

2.1. Dans les opérations d'ensemble et uniquement sur les voies intérieures nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse.

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

- 2.3. Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.
- 3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées.

#### **ARTICLE UF 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 la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.
- 2 - Des implantations en limites séparatives pourront être autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent dans la surface définie, sur cette limite, par une construction voisine existante.
- 3 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus à l'alinéa 1 sont possibles dans les opérations d'ensemble à usage d'activités dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, et à l'exception des lots jouxtant les limites séparatives d'opération.
- 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.

Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble.

#### **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il s'agit de l'emprise au sol totale des constructions, existantes et projetées par rapport à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

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

#### **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou à défaut au dernier plafond, à partir du terrain naturel.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres pour les autres bâtiments.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir :

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

Il sera tenu le plus grand compte de l'intégration de tout projet dans son environnement immédiat.

### **1 - Aspect extérieur**

#### **1.1. Constructions**

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

Une attention particulière sera portée à l'impact visuel des projets, notamment pour les nouvelles constructions présentant une façade sur la RD 16, ou situées au contact des zones d'habitat.

#### **1.2. Couvertures**

Les couvertures horizontales sont autorisées.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %.

Il sera exigé au moins deux pentes aux toitures d'annexes isolées.

Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées :

- pour permettre le captage de l'énergie solaire
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées.

#### **1.3. Façades**

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

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, etc...

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

Les matériaux nécessaires à l'isolation par l'extérieur pourront être autorisés, lorsque les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE).

#### **1.4. Coloris**

Les teintes vives seront évitées.

#### **4 - Clôtures**

- 4.1. Dans le cas où elles sont prévues, elles doivent, par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions.
- 4.2. Les clôtures devront avoir au maximum 1,80 mètre de hauteur. La hauteur du mur plein n'excèdera pas 1,50 mètre.
- 4.3. Sont interdits les panneaux ajourés en béton moulé dits " décoratifs ", bardages ciment, canisses et panneaux de type plastique ou plexiglas, de même que les matériaux d'aspect similaire.

#### **5 - Aires de stationnement et de stockage**

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

#### **6 - Publicités et enseignes**

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur.

#### **7 - Eclairage**

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

#### **8 - Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités**

Tout projet doit comporter une étude précise et une présentation des aménagements envisagés.

### **ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **1 - Dispositions générales**

- 1.1. Cet article concerne :
  - les constructions nouvelles,
  - les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette des constructions existantes
  - les changements d'affectation des constructions
- 1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des chaussées réservées à la circulation.
- 1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

1.4. La création d'emplacements pour les deux-roues est obligatoire pour : les opérations d'ensemble, les équipements scolaires, les équipements publics ou collectifs, les bureaux et les locaux professionnels, les établissements industriels ou artisanaux, les équipements hôteliers et de restauration. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés.

1.5. Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.

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

### **1 - Habitations**

Il est exigé une place minimum de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.

### **2 - Bureaux, commerces, services**

Pour les constructions de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette à usage de bureaux, de services, de commerces : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, les normes sont les suivantes pour les équipements ci-après :

2.1. Pour les équipements commerciaux d'exposition, quelle que soit leur surface : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface d'exposition.

2.2. Pour les équipements commerciaux de 500 à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de vente.

2.3. Pour les équipements commerciaux de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 6 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **3 - Etablissements hospitaliers**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.

### **4 - Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Pour les établissements mixtes, la règle applicable est celle qui définit le plus grand nombre de places de stationnement.

### **5 - Etablissements de formation**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

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

**7 - Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues** égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules, doit être réalisé.

## **ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

### **1 - Les espaces boisés et les plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

### **2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation**

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur au moins un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

### **3 - Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement non couverts, sauf sur dalle, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou camion. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

### **4 - Espaces libres et espaces verts à créer**

Les parties de l'unité foncière non occupées par les bâtiments, accès et aires de stationnement sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins (dans le compte de la superficie de l'unité foncière à aménager peut être incluse toute dalle recouverte d'au moins 0,80 mètre de terre pouvant être plantée).

- 4.1. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface laissée en pleine terre.
- 4.2. Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % des espaces libres doit être aménagée judicieusement en vue d'un traitement paysager des abords des constructions et en vue d'obtenir un espace réellement accessible et utilisable par les usagers de ces constructions.
- 4.3. Un écran dense de végétation composé d'arbres de haute tige peut être exigé en limite de zone.

## **ARTICLE UF 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

### **Caractère de la zone**

Elle recouvre une superficie d'environ 17 hectares et concerne les terrains à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif présents sur le territoire communal.

Les secteurs concernés constituent des pôles d'équipements ainsi répartis au sein de la commune :

- le pôle d'équipement central autour de la mairie, qui comprend également le groupe scolaire, la salle polyvalente, la poste,...
- sur la RD 18, le collège et les ateliers municipaux,
- toujours sur la RD 18, le pôle d'activités sportifs et de loisirs.

Ce dernier pôle d'équipements sportifs est situé dans la trame verte inscrite au Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire (SDAT) approuvé en 1998 ; afin de garantir le maintien des objectifs fixés par ce document supra-communal, cet espace est classé dans le présent PLU, en un secteur spécifique, UPa (5,5 ha.), où seuls seront autorisés des équipements à usage de sports et de loisirs.

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

- de proposer la création de secteurs spécifiquement destinés à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la commune,
- de permettre une meilleure lecture de la ville, dont l'une des caractéristiques est la bonne répartition des pôles d'équipements dans le tissu urbain,-

## **ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Toutes constructions ou installations autres que celles à usage :
  - d'équipement public ou d'intérêt collectif et les équipements et services annexes, installations et travaux divers qui y sont liés,
  - de logements de fonction.
- 2 - Dans le secteur **UPa**, sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol exceptées celles à vocation de sports, jeux, loisirs et culture et les services annexes, ainsi que les installations et travaux divers qui y sont liés, y compris les logements de fonction
- 3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 7 - Dans les champs d'expansion des crues, en zones **d'aléa faible ou moyen**, de la **zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU sont interdites :
  - Toute construction d'établissement vulnérable ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries...). Des dérogations peuvent être cependant accordées après examen du plan de secours communal spécifique adapté.

- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement.
- Tout remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UP 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 3 - Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et petit patrimoine identifiés au plan de zonage et protégé au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse annexé au présent dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.
- 5 - Dans les zones **d'aléa faible à moyen** de la **zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU sont autorisées sous condition :
  - Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, sous réserve que le niveau des nouveaux planchers bas soit situé au-dessus de la cote de référence, sauf impossibilités fonctionnelles dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC.
  - Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement, sous réserve d'être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.
- 6 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

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

### **1- Accès**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

## **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.
- 2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

## **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

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

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

### **1 - Eau potable**

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

### **2 - Assainissement**

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

## 2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse (CAGT) donné en annexe n° 6b.

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

## 2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord étant concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la CAGT.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 6b.

## 2.3. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°6b.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

## 3 - Réseaux divers

### 3.1. Electricité - Télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure de ces opérations.

### 3.2. Les locaux et les installations techniques

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

#### **4 - Collecte des déchets urbains**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu dans les opérations d'urbanisme. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6b.

#### **ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant.

#### **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans la zone UP toute construction doit être implantée à une distance :

- au moins égale à 6 mètres de l'emprise de la RD18,
- au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Des implantations autres sont possibles pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion, sécurité et gardiennage des équipements.

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres .... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- 3 - D'autres implantations sont admises pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion, la sécurité et le gardiennage des équipements.

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

Néant

#### **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - Dans la zone UP la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres sur sablière, ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

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

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir :

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

### **1 - Couvertures**

- 1.1. Dans tous les cas, les toitures devront participer à l'harmonie, la qualité et l'unité architecturale des constructions. Elles ne devront jamais nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions environnantes.
- 1.2. Dans le cas de toitures traditionnelles, la pente sera comprise entre 25 % et 35 %, et les matériaux de construction utilisés devront être la tuile canal ou similaire..
- 1.3. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, capteurs solaires, machineries d'ascenseur et tous locaux techniques des constructions ou installations), doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.
- 1.4. Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées :
- pour permettre le captage de l'énergie solaire
  - lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées.

### **2 - Façades**

- 2.1. L'ensemble des façades devront faire l'objet d'une recherche qualitative forte, et les options architecturales retenues devront être justifiées au regard de la vocation, de l'image des bâtiments, et de leur insertion dans le paysage.
- 2.2. Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.
- 2.3. Les matériaux nécessaires à l'isolation par l'extérieur pourront être autorisés, lorsque les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE).

## **ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Dispositions générales**

- 1.1. Cet article concerne :
  - les constructions nouvelles,
  - les extensions et les changements d'affectation de locaux.
- 1.2. Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules individuels ou collectifs, nécessaires au bon fonctionnement des équipements, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des chaussées réservées à la circulation.
- 1.3. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.
- 1.4. La création d'emplacements pour les deux-roues est obligatoire pour : les opérations d'ensemble, les équipements scolaires, les équipements publics ou collectifs, les bureaux et les locaux professionnels, les équipements hôteliers et de restauration. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

#### 2.1. Logement de fonction

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

#### 2.2. Bureaux ou services

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### 2.3. Pour les équipements publics ou collectifs

- Pour les établissements scolaires du 1er degré et les collèges, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.
- Pour les autres équipements publics, le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

#### 2.4. Stationnement des deux-roues

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

## **ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

## **1 - Espaces libres et plantations**

### **1.1. Espaces boisés et plantations existantes**

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

### **1.2. Les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige, et faire l'objet d'une étude paysagère préalable.

### **1.3. Espaces libres et espaces verts à créer**

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

1.3.2. Les espaces libres de toutes constructions, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier les espaces libres entre la limite de l'unité foncière et les bâtiments, doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

1.3.3. Pour les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, plantations d'arbustes et de taillis ...) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement, et constituer un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

## **2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation**

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

## **ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER (AU)**

**Zone 1 AU**

**Zone 2AU**

**Zone AU0**





## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **Caractère de la zone**

La zone 1AU recouvre sur une surface d'environ 12,4 hectares, des terrains situés entre la zone d'activités de Ribaute et le centre administratif de Fonsegrives.

De par sa situation d'interface entre secteurs d'activités et d'habitat, la zone 1AU est destinée à l'accueil de deux fonctions.

- l'habitat, en entrée nord par la rue des Tournesols. Les logements y auront des densités différentes selon leur localisation dans ce nouveau quartier,
- les activités économiques, sur les terrains situés au Sud et à l'Est du site, à proximité du Centre Entiore (ECOPARC1), desservis par la RD16 et au contact de la vallée de la Saune. Une priorité sera donnée à l'implantation de bureaux mais aussi de laboratoires, de centres de soins et de convalescence,....

Chacune de ces fonctions composera un secteur de zone spécifique :

- le secteur 1AUa (6,1 ha.) à dominante d'accueil de logement, et sur lequel s'applique l'article L123-2d du code de l'urbanisme favorisant la création de logements à caractère social,
- le secteur 1AUb (6,3 ha.) à dominante d'accueil d'activités économiques.

La zone 1AU va constituer un nouveau quartier qui va permettre de renforcer le lien entre les quartiers Ouest et le centre ancien. Ce positionnement stratégique implique un aménagement de qualité, fonctionnel et intégré à son environnement. C'est pourquoi l'urbanisation de cette zone s'appuiera sur une orientation d'aménagement insérée dans le présent PLU.

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

- de favoriser la création d'activités tertiaires sur la commune, en facilitant notamment la réalisation d'un « pôle santé »,
- de permettre, conformément aux objectifs du PADD, un développement de l'habitat prévu à court terme, en favorisant la création d'un nouveau quartier accueillant une urbanisation mixte et diversifiée,
- de faciliter le développement de la mixité sociale sur la commune,
- de proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions voisines de celles des zones UB et UF,
- de favoriser l'articulation de ces nouveaux secteurs d'habitat avec leur environnement urbain,
- de prendre en compte les risques et les nuisances.

## **ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- 1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées ;
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées.
- 3 - Dans le secteur **1AUb** :
  - toute construction à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2.
- 4 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger et de loisirs.
- 6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 7 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 8 - **Dans la zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU sont interdites :

### **→ En zones de crues à aléa fort:**

- Toutes constructions et installations nouvelles, travaux et ouvrages, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui risquent de polluer l'eau en cas de crue, qui augmentent le nombre de personnes (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue.
- Les changements de destination conduisant à des transformations en logement ou établissement recevant du public
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

### **→ En zones d'aléa faible ou moyen:**

- Toute construction d'établissement vulnérable ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries...). Des dérogations peuvent être cependant accordées après examen du plan de secours communal spécifique adapté.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement.
- Tous remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux,

## **ARTICLE 1 AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- 1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables à leur fonctionnement (accès, voirie et réseau divers), conformément aux articles 1AU 3 et 1AU 4 ci-après et sous réserve :
  - qu'elles portent sur la totalité de la zone 1AU,
  - qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4).

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles interdites à l'article 1AU1, ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.

3 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse annexé au présent dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

4 - **Dans la zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU :

→ **Dans les zones de crues à aléa fort sont autorisées, sous réserve** que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau :

- Les constructions de superstructures indispensables au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs de plein air,
- Les travaux d'infrastructures et équipements techniques publics sous réserve d'impératifs techniques, notamment : infrastructures de transports terrestres, espaces publics, aires de stationnement (avec prise en compte dans un plan local de gestion de crise), ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication,

→ **Dans les zones de crues à aléa faible ou moyen, sont autorisées sous condition :**

- Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, sous réserve que le niveau des nouveaux planchers bas soit situé au-dessus de la cote de référence, sauf impossibilités fonctionnelles dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC.
- Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement, sous réserve d'être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

5 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

6 - **Dans le secteur 1AUa**, sont autorisées sous conditions :

6.1. Au titre de la servitude L.123.2-d du code de l'urbanisme, toute opération de plus de 400 m<sup>2</sup> de SHON, de construction de logement devra ;

- . affecter au minimum 25% de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) du programme à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat ;
- . proposer la variété des formes financement possibles (PLAI, PLUS, PLS)
- . être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation du Grand Toulouse

6.2. Les constructions à usage de commerces ou de services, sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants,
- qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat,
- que leur implantation soit privilégiée autour de la place publique telle que localisée sur le document graphique (pièce N° 5b) et dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4)

6.3. Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

## **7 - Dans le secteur 1AUb, sont autorisées sous condition :**

- 7.1. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'ils soient destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ou des services généraux. La surface hors œuvre nette totale de ces constructions ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par unité foncière. Dans tous les cas la surface des bâtiments d'habitation ne pourra excéder 50 % de celle des bâtiments d'activités associés.
- 7.2. Les activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et avec les lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

## **ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès :**

- 1.1. Les accès aux secteurs 1AUa et 1AUb devront respecter les principes d'organisation de l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4).
- 1.2. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.6. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

### **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

- 2.1. La typologie et l'implantation des principales voiries de desserte devront être cohérentes avec le document graphique (pièce N° 5b) et l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4) et notamment :
  - 2.1.1. La voie structurante identifiée sur le document graphique (pièce N° 5b) et dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4) une chaussée de 6 mètres et:
    - une emprise globale sur le tronçon AB, de 25 mètres minimum. Dans cette emprise, le fossé mère existant sera conservé, mis en valeur et intégré entre la chaussée et les cheminements piétons et cycles,
    - une emprise globale sur le tronçon BC, de 22 mètres minimum.
  - 2.1.2. Les autres voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation, doivent avoir:
    - **dans le secteur 1AUa**, une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens, et une plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

- **dans le secteur 1AUB**, une largeur d'emprise de 10 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.
- 2.2. L'ensemble des voies devra avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.
- 2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

### **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

Les cheminements cycles ou piétons devront être compatibles avec les liaisons vertes de principe telles que définies dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (Pièce N°4).

Le long du boulevard structurant identifié sur le document graphique (pièce N° 5b) et dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4), il sera aménagé au minimum :

- une piste cyclable bidirectionnelle, en site propre,
- un trottoir de 3 mètres de large en bordure de la prescription d'alignement,

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés. La largeur minimale des pistes cyclables est de 3 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1.50 mètres pour les unidirectionnelles et de 2.50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **1 - Eau potable**

- 1.1. Pour les établissements artisanaux, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire.
- 1.2. Les autres constructions (logements de fonction, etc ...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public
- 1.3. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

### **2 - Assainissement**

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

## 2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse (CAGT) donné en annexe n° 6b.

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

## 2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord étant concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la CAGT.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 6b.

## 2.3. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°6b.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

## 3 - Réseaux divers

### 3.1 Electricité - Télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure de ces opérations.

### 3.2. Les locaux et les installations techniques

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

#### **4 - Collecte des déchets urbains**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu dans les opérations d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6b.

#### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée :

- à l'alignement le long de la prescription d'alignement par rapport aux emprises publiques identifiée sur le document graphique (pièce N° 5b) et dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4)
- à une distance minimale de :
  - 5 mètres de la limite d'emprise de la rue des Tournesols,
  - 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies

2 - Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus, seront autorisées à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

#### **2 - Dans le secteur 1 AUa :**

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

2.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront autorisées :

### 2.2.1. En limites séparatives :

- Pour les constructions implantées au droit de la limite de la prescription de hauteur et d'alignement par rapport aux limites séparatives identifiées comme telles sur le document graphique (pièce N° 5b) et dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4), à l'exception des lots jouxtant les limites séparatives d'opération.
- Pour les autres constructions à condition que :
  - la construction projetée n'excède pas 2,50 mètres de hauteur comptés à la sablière et qu'elle n'excède pas 8 mètres de longueur sur cette limite séparative,
  - ou que cette implantation s'inscrive dans la surface définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante.

### 2.2.2. A 1 mètre de la limite séparative s'il existe une haie

### 2.2.3. Pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion, la sécurité et le gardiennage des équipements.

## 3 - Dans le secteur 1AUb :

- 3.1. L'implantation est autorisée sur une ou deux des limites séparatives et à condition que ces dernières soient contiguës, excepté en bordure des zones à vocation d'habitat UB et 1AUa ou toute nouvelle construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres
- 3.2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus à l'alinéa 1 sont possibles dans les opérations d'ensemble à usage d'activités dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, et à l'exception des lots jouxtant les limites séparatives d'opération.

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

### **Dans le secteur 1AUa :**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse.

### **Dans le secteur 1AUb :**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.

## **ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % dans le secteur 1AUa,
- 60% dans le secteur 1AUb



## **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière à partir du terrain naturel.

- 1 - Dans le secteur **1AUa**, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
  - pour les constructions à usage d'habitation :
    - 7 mètres sans dépasser 2 niveaux ( R+1)
    - 13 mètres au droit de la prescription de hauteur telle que définie sur le document graphique (pièce N° 5b) et dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4), et sur une profondeur de 50 mètres comptés à l'alignement (défini à l'article 6) ,
  - 10 mètres pour les constructions comportant de l'artisanat, des commerces ou des services en rez-de-chaussée.
- 2 - Dans le secteur **1AUb**, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
  - pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres
  - pour les autres constructions : 12 mètres

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales**

Tout projet doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de sécurité, de commodité, de tranquillité, d'éclairage, d'ensoleillement et d'aspect en général.
- Une bonne adaptation au sol, la préservation au sol de l'environnement, celle du caractère de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, sites urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature de la zone et de la tenue générale de l'agglomération, celle enfin du caractère de la région.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs.
- Il sera tenu le plus grand compte de l'intégration de tout projet dans son environnement immédiat ; il en sera ainsi de l'intégration des annexes aux volumes des constructions principales.

### **2 - Matériaux**

Les matériaux nécessaires à l'isolation par l'extérieur pourront être autorisés, lorsque les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE).

#### **Dans le secteur 1AUa :**

- 2.1. Les qualités des parements et enduits doivent être conformes à celles prévues par les normes françaises.
- 2.2. Les façades, les murs extérieurs et leur revêtement : il doit être tenu le plus grand compte de la coloration générale de la ville ; ainsi il doit être fait appel soit à la terre cuite, soit à des enduits dont la couleur est définie en 1AU 11 - 3 ci-après.

#### **Dans le secteur 1AUb : néant**

### **3 - Couleurs**

#### **Dans le secteur 1AUa :**

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement il doit être tenu compte de la palette des couleurs adoptée par la commune.

#### **Dans le secteur 1AUb : néant**

### **4 - Façades**

A l'occasion de tout projet d'édification de construction, d'extension, de remaniement ou de restructuration des volumes, ou d'aménagement de construction, il pourra être exigé : l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain, ou le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif.

**Dans le secteur 1AUa :** les façades latérales, arrières et annexes, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin de préserver une certaine homogénéité de la construction.

**Dans le secteur 1AUb :** Les décrochements et redans architecturaux dans les façades sont autorisés.

### **5 - Toitures**

5.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction de l'ensemble groupé de constructions du site.

5.2. La couverture dominante doit être de type traditionnel (pente de 27 % à 40 %) et couverte en tuile canal ou similaire, à dominante ocre, rouge ou brique et celle du bâtiment principal doit au moins comprendre deux pentes.

5.3. **Dans le secteur 1AUa,** les toitures terrasses sont interdites.

5.4. **Dans le secteur 1AUb :** La tôle ondulée de couleur ocre, rouge ou brique est autorisée et les toitures terrasses sont autorisées.

5.5. Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées :

- pour permettre le captage de l'énergie solaire
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées.

### **6 - Gaines et conduits (ventilation, fumées)**

#### **Dans le secteur 1AUa :**

Les gaines et conduits en amiante-ciment et métalliques sont interdits. Les souches en briques enduites doivent mesurer 0,50 mètre de côté au moins.

#### **Dans le secteur 1AUb : néant.**

## **7 - Clôtures**

### **7.1. Dans le secteur 1 AUa :**

1. Dans les cas où elles sont prévues, les clôtures sur voies ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1.40 mètre par rapport au trottoir, ou en l'absence de trottoir, au terrain naturel côté voie.

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à clair voie,
  - soit d'un mur plein, dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.
2. Dans les cas où elles sont prévues, les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser la hauteur de 1.40 mètre par rapport au niveau du terrain naturel et devront être constituées :
    - soit d'un grillage
    - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40 mètre, surmonté d'un grillage.
  3. Sont interdits les panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs", bardages ciment, canisses, panneaux de type plastique ou plexiglas, de même que les matériaux d'aspect similaire.

### **7.2. Dans le secteur 1 AUb :**

1. Dans le cas où elles sont prévues, elles doivent par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions.
2. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.50 mètre par rapport au trottoir, ou en l'absence de trottoir, au terrain naturel côté voie.
3. Sont interdits les canisses et panneaux de type plastique ou plexiglas, de même que les matériaux d'aspect similaire.

## **8 - Aires de stationnement**

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

## **9 - Eléments de superstructures**

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des coupoles, doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible et gênant possible. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment ou sur leur toit.

## **10 - Publicités et enseignes**

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur.

## **11 - Eclairage**

**Dans le secteur 1 AUb**, tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

## **12 - Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités**

**Dans le secteur 1AUb**, tout projet doit comporter une étude précise et une présentation des aménagements envisagés.

### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **1 - Dispositions générales**

- 1.1. Cet article concerne les constructions nouvelles.
- 1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des chaussées réservées à la circulation.
- 1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.
- 1.4. Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.
- 1.5. La création d'emplacements pour les deux-roues est obligatoire pour : les opérations d'ensemble, les équipements scolaires, les équipements publics ou collectifs, les bureaux et les locaux professionnels, les établissements industriels ou artisanaux, les équipements hôteliers et de restauration. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

##### **1 - Habitations**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place de stationnement par lot ou logement.

##### **2 - Commerces**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente.

##### **3 - Bureaux et services**

Pour les constructions de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette à usage de bureaux, de services : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, les normes sont les suivantes pour les équipements ci-après :

- 3.1. Pour les équipements commerciaux d'exposition, quelle que soit leur surface : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface d'exposition.
- 3.2. Pour les équipements commerciaux de 500 à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- 3.3. Pour les équipements commerciaux de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 6 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **4 - Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Pour les établissements mixtes, la règle applicable est celle qui définit le plus grand nombre de places de stationnement.

#### **5 - Etablissements hospitaliers**

Il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.

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

- 7 - Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixe, par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions des articles L-421-3 et R-332-17 du Code de l'Urbanisme

- 8 - **Deux-roues** : Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules, doit être réalisé.

### **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

#### **1 - Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

#### **2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation**

- 2.1. Le long de la voie structurante identifiée sur le document graphique (pièce N° 5b) et dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4), il est exigé :
- Sur le tronçon AB et BC, de planter chaque côté de la chaussée à raison de 12 arbres par hectomètre de voie.
  - Sur le tronçon AB, de conserver et d'inclure le fossé-mère existant entre la chaussée et les cheminements piétons et cycles.
- 2.2. Excepté pour la voie structurante identifiée sur le document graphique (pièce N° 5b) et dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4), les autres voies ayant une emprise supérieure ou égale à :

- 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie,
- 10 mètres au moins doivent être plantées sur au moins un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

### **3 - Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

### **4 - Espaces libres et espaces verts à créer**

Les parties de l'unité foncière non occupées par les bâtiments, accès et aires de stationnement sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins (dans le compte de la superficie de l'unité foncière à aménager peut être incluse toute dalle recouverte d'au moins 0,80 mètre de terre pouvant être plantée). Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface laissée en pleine terre.

Un écran dense de végétation ou composé d'arbres de haute tige peut être exigé en limite de zone.

#### Dans le secteur 1AUa :

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Dans les opérations d'ensemble de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement minimum.

#### Dans le secteur 1AUb :

Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % des espaces libres doit être aménagée judicieusement en vue d'un traitement paysager des abords des constructions et en vue d'obtenir un espace réellement accessible et utilisable par les usagers de ces constructions. Les espaces situés en limite de la zone inondable seront traités avec des caractéristiques paysagères facilitant la bonne insertion du projet dans le site, sans toutefois constituer un obstacle à l'écoulement des eaux : la plantation d'arbres de haute-tige sera privilégiée.

### **ARTICLE 1 AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur **1AUa** : le C.O.S. applicable est fixé à 0,40.

Dans le secteur **1AU b** : néant

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **Caractère de la zone**

La zone 2AU est destinée à accueillir des activités économiques diversifiées, et recouvre des terrains situés à proximité de la zone de Ribaute, sur une surface d'environ 7,8 hectares.

Ce site est couvert en partie par une zone d'aménagement différé (la ZAD de Lasbordes), à vocation communautaire, et qui accueillera des activités économiques diverses identiques ou complémentaires à la zone existante d'ECOPARC (bureaux, services, formation, hébergement,...). L'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sera favorisée.

L'urbanisation de cette zone 2AU s'appuiera sur une orientation d'aménagement insérée dans le PLU.

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

- de maintenir un potentiel de développement économique,
- de favoriser la création d'une offre d'activités économiques diversifiée,
- de créer un nouveau pôle économique " fort ", à vocation supra-communale, au niveau de l'entrée sud de la commune, le long de la RD 16 et de la future entrée Est,
- d'insérer au mieux les activités économiques dans le tissu local et prendre en compte les nuisances engendrées.

### **ARTICLE 2 AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**Sont interdits :**

- 1 - Les constructions agricoles et les installations classées qui leur sont liées.
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2 AU2.
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
- 5 - Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting.
- 6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 7 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 8 - Les entrepôts.

9 - Dans les champs d'expansion des crues, en zones d'**aléa faible ou moyen de la zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU sont interdites :

- Toute construction d'établissement vulnérable ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries...). Des dérogations peuvent être cependant accordées après examen du plan de secours communal spécifique adapté.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement.
- Tous remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux,

## **ARTICLE 2 AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- 1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables à leur fonctionnement (accès, voirie et réseau divers), conformément aux articles 2AU 3 et 2AU 4 ci-après, au règlement graphique et sous réserves :
  - qu'elles portent sur la totalité de la zone 2AU,
  - qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU.
- 2 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerces ou de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 4 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ou des services généraux, dont la surface hors œuvre nette totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et sous réserve que celui-ci s'intègre dans le volume du bâtiment principal.
- 5- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse annexé au présent dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.
- 6 – Dans les champs d'expansion des crues, en zones d'aléa faible ou moyen, de la zone inondable de la Saune identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU sont autorisées sous conditions :
  - les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, sous réserve que le niveau des nouveaux planchers bas soit situé au-dessus de la cote de référence, sauf impossibilités fonctionnelles dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC.
  - Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement, sous réserve d'être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.



- 7 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

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

### **1 – Caractéristiques générales**

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs...

### **2 - Accès**

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

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès à un établissement ou une construction à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie,
- que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

### **3 - Voirie nouvelle**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise de 10 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum.

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

#### **3.1. Voies en impasse**

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour suivant un rayon de braquage de 14,50 mètres.

#### **3.2. Les intersections et les carrefours**

Ils doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

3.3. D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être :

- acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des activités : voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie de liaison interquartiers, stationnement latéral,...

### **4.- Voies cyclables et voies piétonnes**

Les cheminements cycles ou piétons devront être compatibles avec les liaisons de principe telles que définies dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU.

Le chemin de Lasbordes identifié dans l'orientation d'aménagement comme liaison piétonne à conserver, le sera sur la totalité de son linéaire.

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés. La largeur minimale des pistes cyclables est de 3 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1.50 mètres pour les unidirectionnelles et de 2.50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.

## **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **1 - Eau potable**

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

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

1.3. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

### **2 - Assainissement**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 6b.

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

#### **2.2 Eaux usées non domestiques**

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

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 6b.

## 2.3. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°6b.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

## 2.4. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eau " vanne " est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions suivantes :

- les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et après établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.
- les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetés 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 direct d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

## 3 - Réseaux divers

### 3.1. Electricité - Télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure de ces opérations.

### 3.2. Les locaux et les installations techniques

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

## 4 - Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu dans les opérations d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6b.

#### **ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant.

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

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

- 
- 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 16,
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures y compris du chemin de Lasbordes.

#### **ARTICLE 2 AU 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 la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres ( $H/2$ , 10mètres mini) et à une distance des limites de la zone UB au moins égale à la hauteur des constructions ( $H=L$ ).
- 2 - Des implantations en limites séparatives sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans la surface définie, sur cette limite, par une construction voisine existante.
- 3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

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

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

#### **ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de l'emprise au sol totale des constructions, existantes et projetées par rapport à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou à l'acrotère ou à défaut au dernier plafond, à partir du terrain naturel et ne pourra excéder 12 mètres excepté pour les services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur maximale est fixée à 35 mètres, hors édifices techniques et antennes.

## **ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir :

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

### **1 - Aspect extérieur**

#### **1.1. Constructions**

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

Une attention particulière sera portée à l'impact visuel des projets, notamment pour les nouvelles constructions présentant une façade sur la RD 16, ou situées au contact des zones d'habitat.

#### **1.2. Couvertures**

Les couvertures horizontales sont autorisées.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %.

Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées :

- pour permettre le captage de l'énergie solaire
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées.

#### **1.3. Façades**

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

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, etc...

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

Les matériaux nécessaires à l'isolation par l'extérieur pourront être autorisés, lorsque les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE).

#### **1.4. Couleurs**

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son Environnement il doit être tenu compte de la palette des couleurs adoptée par la commune.

### **4 - Clôtures**

4.1. Dans le cas où elles sont prévues, elles doivent par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions.

- 4.2. Les clôtures devront avoir au maximum 1,80 mètre de hauteur. La hauteur du mur plein n'excèdera pas 1,50 mètre.
- 4.3. Sont interdits les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », bardages ciment, canisses et panneaux de type plastique ou plexiglas, de même que les matériaux d'aspect similaire.
- 4.4. En limite du secteur de zone UBc, hors le long de la RD 16, les clôtures seront doublées d'une haie vive de 2 mètres de hauteur.

## **5 - Aires de stationnement et de stockage**

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

## **6 - Publicités et enseignes**

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur.

## **7 - Eclairage**

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

## **8 - Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités**

Tout projet doit comporter une étude précise et une présentation des aménagements envisagés.

## **9 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels**

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

# **ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

## **1 - Dispositions générales**

- 1.1. Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
  - les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette des constructions existantes
  - les changements d'affectation des constructions
- 1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des chaussées réservées à la circulation.

- 1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.
- 1.4. La création d'emplacements pour les deux-roues est obligatoire pour : les opérations d'ensemble, les équipements scolaires, les équipements publics ou collectifs, les bureaux et les locaux professionnels, les établissements industriels ou artisanaux, les équipements hôteliers et de restauration. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés.
- 1.5. Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.

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

### **1 - Habitations, logement de fonction**

Il est exigé une place minimum de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.

### **2 - Bureaux, commerces, services**

Pour les constructions de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette à usage de bureaux, de services, de commerces : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, les normes sont les suivantes pour les équipements ci-après :

- 2.1. Pour les équipements commerciaux d'exposition, quelle que soit leur surface : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface d'exposition.
- 2.2. Pour les équipements commerciaux de 500 à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 2.3. Pour les équipements commerciaux de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 6 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **3 - Service public ou d'intérêt collectif**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 25 % de places dans un unique parking en silo.

### **4 - Hébergement hôtelier et de restauration**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Pour les établissements mixtes, la règle applicable est celle qui définit le plus grand nombre de places de stationnement.

### **5 - La règle applicable** aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ont le plus directement assimilables.

### **6 - Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des **deux roues** égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules, doit être réalisé.**

## **ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

### **1 - Les espaces boisés et les plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

### **2 - Plantations sur les parcs de stationnement et le long des voies de circulation**

Les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent être organisées de manière paysagère (treillis, haies, arbustes, bandes boisées, bosquet...). Elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter des arbres de haute tige répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant ou le long des voies de circulation, selon une étude circonstanciée.

### **3 - Espaces libres et espaces verts à créer**

Une superficie en pleine terre d'au moins 30 % des espaces libres doit être aménagée judicieusement en vue d'un traitement paysager des abords des constructions et en vue d'obtenir un espace réellement accessible et utilisable par les usagers de ces constructions.

Les parties de l'unité foncière non occupées par les bâtiments, accès et aires de stationnement sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins.

## **ARTICLE 2 AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0**

### **Caractère de la zone**

La zone AU0, d'une superficie de 10 hectares, est destinée à l'urbanisation future de terrains non équipés et réservés pour l'accueil de futurs quartiers d'habitat. Située au nord-est de la commune, sur le lieu-dit « La Ginestière », en contact avec le RN 126, Elle occupera cet espace dans une logique de cohérence avec le principe d'urbanisation en continuité avec l'existant.

Son ouverture à l'urbanisation, sous forme d'opération d'ensemble (de type ZAC ou ZAD) sera assujettie à une réflexion plus globale, prenant en compte les caractéristiques paysagères et naturelles particulières de l'environnement du site.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera une modification du P.L.U. Il devra en outre être menée une étude pour la prise en compte de l'article L 11-1.4 au titre de « l'amendement Dupont », à des fins d'intégration des aménagements le long la RN 126

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

- de maintenir le caractère non urbanisable à court terme des secteurs concernés,
- d'anticiper, dans le cadre du parti d'aménagement proposé par le PADD, le développement urbain futur de la commune, en préservant des réserves foncières qui permettront à terme son extension,
- dans ce contexte, de prévoir des capacités suffisantes pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants, en cohérence avec les perspectives d'évolution démographiques déclinées par le PADD,
- de participer, au regard des dominantes d'occupation envisagées pour les sites concernés, à l'organisation d'une répartition équilibrée du bâti, à l'échelle de la commune.

### **ARTICLE AU0 1 :**

Sont interdites, toute occupation ou utilisation du sol autres que celles admises à l'article AU0-2, à l'exception des équipements d'infrastructures.

### **ARTICLE AU0 2 :**

Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

### **ARTICLES AU0 3 à AU0 14 :**

NEANT

Cette zone est fermée à l'urbanisation.



**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES(A) et NATURELLES (N)**

**Zone A**

**Zone N, Nh**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **Caractère de la zone**

Cette zone à vocation agricole, d'environ 298 hectares, et qui concerne donc une grande partie du territoire, s'étend principalement sur l'Est de la commune (et dans une moindre mesure au Nord-Ouest).

Constituant l'une des entités paysagères majeures de la commune, ces espaces sont encore très présents et dynamiques, et participent pleinement à l'identité rurale de Quint-Fonsegrives. Ils représentent également des éléments remarquables de l'agriculture périurbaine de l'agglomération toulousaine.

Ces espaces subissent cependant une forte pression foncière, phénomènes nécessitant une protection accrue, tant sur le plan de leur valeur agronomique, que sur celui de leur contribution à la qualité paysagère de la commune.

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

- protéger les espaces agricoles encore dynamiques du mitage,
- maintenir le caractère rural, qui est encore l'un des facteurs identitaires de la commune,
- limiter ainsi l'occupation du sol aux seules constructions et aménagements nécessaires et utiles aux exploitations agricoles,
- préserver le bâti de caractère et le petit patrimoine repérés sur le plan de zonage, en application de l'article L-123-1.7. du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires :

- à l'exploitation agricole, qu'il s'agisse des constructions et extensions à usage d'habitation ou des constructions et installations à usage agricole,
- au bon fonctionnement des systèmes de gestion des eaux,
- aux ouvrages techniques et d'infrastructures,

### **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles, sous réserve que le nouveau bâtiment soit implanté en continuité immédiate d'un siège d'exploitation en activité et sans que la surface hors œuvre nette ne dépasse 200 m<sup>2</sup>.
- 2 - L'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve d'être liées ou nécessaires à l'exploitation agricole.
- 3 - Les installations classées liées à l'activité agricole et compatibles avec les zones urbanisées proches.
- 4 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité agricole.
- 5 - L'agrandissement du cimetière.

- 6 - Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et petit patrimoine identifiés au plan de zonage et protégé au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- 7 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.
- 8 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, sous condition de respecter une distance de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise.

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

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour pouvoir être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 1.4. Les caractéristiques (dimensions, formes, ...) de ces accès doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

#### **1.5. Accès des véhicules**

Les caractéristiques (dimensions, forme...) : ces accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

- 1.6. En outre, hors agglomération, la création de nouveaux accès directs individuels sur la RN126 et la RD18 est interdite.

### **2 - Voirie**

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.

Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voies destinées 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 seront exigées.

Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

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

### **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons entre les hameaux de Quint de Fonsegrives ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

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

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

### **1 - Eau potable**

- 1.1. Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.
- 1.2. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

### **2 - Assainissement**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

Pour les bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée, pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Dans le cas de l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif, il est nécessaire de prévoir la possibilité de se raccorder ultérieurement au réseau public d'évacuation des eaux usées, dès qu'il sera réalisé.

#### **2.2. Eaux pluviales**

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

### **3 - Réseaux divers**

#### **3.1 Electricité - Télécommunications**

les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure de ces opérations.

#### **3.2. Les locaux et les installations techniques**

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

### **4 - Collecte des déchets urbains**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6b5.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Lorsque l'unité foncière n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement, la superficie minimale de nouvelles unités foncières sera fixée à 2500 m<sup>2</sup>, ou par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (Cf. document annexe 6b2).

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

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

- 75 mètres de la limite d'emprise de la R.N. 126,
- 50 mètres de l'axe du tracé de principe de la jonction Est (en attente de la définition de son tracé exact).
- 25 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 18 et de la R.D. 64,
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

2 - Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus seront autorisées.

2.1. Excepté en bordure de la R.N. 126, à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

2.2. Excepté en bordure de la R.N. 126, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.



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

- 1 - Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2 - Toute construction nouvelle destinée à un usage autre qu'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclaircissement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc...

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS**

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou à défaut au dernier plafond à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les bâtiments à usage agricole.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent toutefois s'en inspirer, dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

### **1 - Aspect extérieur**

#### **1.1. Constructions**

Les constructions devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Sur les unités foncières possédant un bâti de caractère ou un petit patrimoine, les constructions devront être intégrées à celles existantes.

#### **1.2. Façades**

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres, moellons, faux bois, faux pan de bois, faux colombages, etc...

### 1.3. Couvertures

Excepté pour les installations de chauffage solaire, les serres agricoles et horticoles, les ouvrages d'infrastructure, les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite à grandes ondes), sauf si l'architecture requiert un autre type de couverture.

Pour le bâti de caractère ou le petit patrimoine, seule la tuile canal sera autorisée.

La pente des toitures doit être identique à celle des constructions environnantes sans pouvoir excéder 40 %.

Toutefois, les couvertures en fibro-ciment et en bac acier colorés pourront être autorisées pour les hangars agricoles.

Il est autorisé l'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

### 1.4. Couleurs

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement il doit être tenu compte de la palette des couleurs adoptée par la commune.

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.

Les menuiseries en bois doivent être laissées dans la mesure du possible dans leur teinte naturelle. Les menuiseries métalliques doivent être laissées de préférence dans la couleur du métal traité.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

## 2 - Clôtures

Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions

2.1. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit de haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur plein dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie vive.

2.2. L'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

## 3 - Publicités et enseignes

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur et notamment au règlement communal de publicité

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies.
- 2 - Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.
- 3 - Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

## **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **Caractère de la zone**

La zone N recouvre la majeure partie des terrains situés au Sud de la commune, dont la plupart sont compris entre la Saune et le C.D. 18. Leur surface globale est d'environ 166 hectares. La quasi-totalité de la zone N correspond ainsi à la zone inondable.

Cette zone comporte deux secteurs :

- le secteur **Nh** (6,8 ha.), qui recouvre des espaces d'habitat diffus situés à l'intérieur du territoire agricole (principe du pastillage), le long de la RD 18. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions,
- le secteur **NL** (24,3 ha.), qui comprend des espaces naturels aménagés et un parc boisé mis à la disposition des habitants par la collectivité, le long de la vallée de la Saune.

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

- de protéger et valoriser les espaces naturels, et les éléments de paysage porteurs d'identité communale,
- de mettre en valeur les abords des cours d'eau traversant la commune, et d'en protéger la bio-diversité,
- de maintenir de grandes coulées vertes à l'échelon communal,
- d'identifier et maintenir les secteurs dédiés aux activités de détente et de loisirs de plein-air,
- de permettre une évolution du bâti anciennement situé en zone agricole, mais n'ayant plus, aujourd'hui, de lien avec cette activité.
- de prendre en compte les risques et les nuisances

### **ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1 - Sont interdits toutes les constructions et utilisations des sols à l'exception :

- des constructions et extensions autorisées à l'article N 2,
- des aménagements liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics,
- des équipements nécessaires au bon fonctionnement des systèmes de gestion des eaux (bassins d'orage, ...)
- des terrains de jeux et de sports,
- des aires de stationnement ouvertes au public,
- En secteur **NL**, des constructions, installations et utilisations du sol destinées à l'accueil des activités de loisirs et d'équipements publics de plein air.

2 - **Dans la zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU sont interdites :

→ Dans les zones de crues à **aléa fort**:

- Toutes constructions et installations nouvelles, travaux et ouvrages, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article N 2.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui risquent de polluer l'eau en cas de crue, qui augmentent le nombre de personnes (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement
- Les changements de destination conduisant à des transformations en logement ou établissement recevant du public
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

→ Dans les champs d'expansion des crues, en zones d'**aléa faible ou moyen**:

- Toute construction d'établissement vulnérable ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries...). Des dérogations peuvent être cependant accordées après examen du plan de secours communal spécifique adapté.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement.
- Tous remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux,

- 3 - **Sous les courbes C et D** du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Toulouse-Lasbordes, sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol.

**ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES**  
**SOUS CONDITIONS**

- 1 - Les extensions des constructions à usage agricole dans une limite de 20 % de leur surface de plancher hors œuvre nette.
- 2 - **Dans le secteur Nh :**
- - Seuls sont autorisés les aménagements, les extensions et les restaurations des constructions existantes, à condition de ne pas dépasser 20% de l'existant et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette totale.
  - La création d'annexes d'habitat à condition qu'elles se situent sur la même unité foncière que l'habitation principale et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup>.
- 3- **Dans le secteur NL :**
- les constructions, installations et utilisations du sol destinées à l'accueil des activités de loisirs et d'équipements publics de plein-air
  - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- 4 - **Dans la zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU :

→ Dans les zones de crues à **aléa fort** sont autorisées sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau :

- Les constructions de superstructures indispensables au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs de plein air,
- Les travaux d'infrastructures et équipements techniques publics sous réserve d'impératifs techniques, notamment : infrastructures de transports terrestres, espaces publics, aires de stationnement (avec prise en compte dans un plan local de gestion de crise), ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication.

→ Dans les zones de crues à **aléa faible ou moyen**, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nouvelles et les extensions autorisées ci-dessus (aux paragraphes 1,2 et 3 du présent article), sous réserve que le niveau des nouveaux planchers bas soit situé au-dessus de la côte de référence, sauf impossibilités fonctionnelles dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC.
  - Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement, sous réserve d'être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.
- 5 - Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et petit patrimoine identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.
- 7 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 50 mètres des berges de la Saune, 4 mètres des berges des autres cours d'eau et des fossés mères.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour pouvoir être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Une opération ne peut prendre accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.
- 1.3. Accès des véhicules

Les caractéristiques (dimensions, forme...) : ces accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique. Ainsi, ces accès doivent toujours être les plus éloignés possibles des carrefours.

De même, pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important ou le plus contraignant peut être interdit. Enfin, le nombre de ces accès doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible, soit un accès.

En outre, hors agglomération, la création de nouveaux accès directs individuels sur la RN126 et la RD18 est interdite.

## **2 - Voirie**

### Voies automobiles

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.

Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant 1a zone, voies destinées 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 seront exigées.

Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

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

## **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

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

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

### **1 - Eau potable**

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

1.2. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

### **2 - Assainissement**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement devront être conformes à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome réalisée dans le cadre de l'élaboration du schéma communal d'assainissement. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.



Pour les bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée, pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Dans le cas de l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif, il est nécessaire de prévoir la possibilité de se raccorder ultérieurement au réseau public d'évacuation des eaux usées, dès qu'il sera réalisé.

## 2.2. Eaux pluviales

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

## 3 - Réseaux divers

### 3.1 Electricité - Télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure de ces opérations.

### 3.2. Les locaux et les installations techniques

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

## 4 - Collecte des déchets urbains

Dans le secteur NL, un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6 b.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Si l'unité foncière n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement, la superficie minimale de nouvelles unités foncières sera fixée à 2500 m<sup>2</sup> ou par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (Cf. document annexe 6b2).

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

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

- 50 mètres de l'axe du tracé de principe de la jonction Est (en l'attente de la définition de son tracé exact),

- 30 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 18,
- 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 16,
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes et futures.

2 - Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus seront autorisées.

- A l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 mètres.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc...

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS**

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou à défaut au dernier plafond à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 10 mètres pour les autres bâtiments.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1 - Conditions générales**

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,

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

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

## **2 - Toitures**

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

- 2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées à condition qu'elles restent dans l'angle de 35% (toits-terrasses ou toits courbes).
- 2.2 Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

## **3 - Façades**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

## **4- Couleurs**

- 4.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement il doit être tenu compte de la palette des couleurs adoptée par la commune.
- 4.2. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.

## **5 – Matériaux**

- 5.1. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.
- 5.2. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 5.3. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.

#### **4 - Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composants doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

4.1. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre.

4.2. Les clôtures doivent être constituées :

- soit de haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur plein dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie vive.

#### **5 - Publicités et enseignes**

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le règlement communal de publicité.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies.
- 2 - Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.
- 3 - Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

#### **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant