

# Plan Local d'Urbanisme



Tournefeuille

## **ZAC Ferro-Lèbres** **Mise en compatibilité**

**Avis en Conseil de la Métropole du 08/12/2022**

### **4 – Pièces réglementaires**

#### **4.1. Règlement écrit**



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**  
**applicables à l'ensemble des zones**



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

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Tournefeuille.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1 - Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public)**

- . R.111-2 : relatif à la salubrité et sécurité publique
- . R.111-4 : relatif à la-conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques
- . R.111-15 : relatif à la préservation de l'environnement
- . R.111-21 : relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel

### **2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.**

### **3 - Les périmètres visés à l'article R-123-13, notamment**

- ♦ La zone d'aménagement concerté de Quéfets crée par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2004.
- ♦ La zone d'aménagement concerté de Ferro Lèbres créée par DCM du 10 juillet 2008 et modifiée et approuvée par DCM du 13 novembre 2008.
- ♦ Le D.P.U. renforcé (Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)) s'applique sur toutes les zones U et AU du territoire communal, institué par délibération du Conseil Municipal du 8 Juin 2007 et Toulouse Métropole par délibération en date du 11 octobre 2012.
- ♦ Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels les prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L-571-10 du Code de l'Environnement.

### **4 - Les règles spécifiques des lotissements**

La liste des lotissements concernés par le maintien des règles spécifiques est reportée en annexe du présent règlement. Il s'agit de deux lotissements « le Vieux Pigeonnier » et les « Vitarelles ».

### **5 - Le règlement local de publicité**

### **6 - Les règles de prévention relatives à la protection de la nature.**

- ♦ Z.N.I.E.F.F. de type I au niveau de la Ramée « plan d'eau et bois de La Ramée ».

### **7 - Les périmètres archéologiques (loi du 27.12.1941 modifiée, décret n° 86-192 du 5 février 1986).**

Les sites archéologiques sont annexés au PLU.

### **8 - La réglementation des saillies**

La réglementation des saillies sur alignement se référera à la législation à la législation en vigueur conformément à la législation en vigueur du 30 mars 1967 modifié.

### **9 - Les dispositions du PPR sécheresse**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse, approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES****Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte :**

- **Six zones urbaines (U)** qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
  - . La zone UA et le secteur UAa,
  - . La zone UB et les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd,
  - . La zone UC et le secteur UCa,
  - . La zone UD et le secteur UDa,
  - . La zone UE, avec le secteur UEa,
  
- **Trois zones à urbaniser (AU)** qui correspondent aux territoires destinés à être ouverts à l'urbanisation
  - . La zone 1AU et les secteurs 1AUa, 1AUb
    - Hameau des Bourdets
    - Saint Paul
    - Saint Pierre
    - Centre ville
    - Petite République
    - Petit Marquisat
    - Grand Marquisat)
  
  - . La zone 2AU
    - ZAC Ferro Lèbres
  
  - . La zone 3AU fermée du Pirac
  
- **Une zone agricole (A)** : qui correspondent à des territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
  - . La zone A et un secteur Ah
  
- **Une zone naturelle (N)** : qui correspondent à des territoires équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique ou pour les loisirs ainsi que pour leur caractère d'espaces naturels soumis à des risques inondation.
  - . La zone N et les deux secteurs NL1 et NL2
  
- **Des espaces boisés classés** (articles R-130-1 à R-130-24), à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement, ils sont repérés aux plans graphiques par leur indice E.B.C.
  
- **Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2°** du Code de l'Urbanisme.
  
- **Des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiment d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.
  
- **Des servitudes de mixité sociale au titre du L 123.2b et du L 123-1-5 II 4 °** du Code de l'Urbanisme.
  
- **Des servitudes d'équipements, voies, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général au titre du L.123.2c** du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme**

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 5 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU**

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

**ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET 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.

**ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES DEPUIS MOINS DE 10ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement local d'urbanisme en dispose autrement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**ARTICLE 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES**

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés en annexe au PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie (ces périmètres n'ont pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral, ils sont donnés à titre d'information dans le porté à connaissance).

**ARTICLE 9 - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE EN RAISON DU CARACTERE PATRIMONIAL HISTORIQUE ET ESTHETIQUE (article L 123-1-5 III 2°) du Code de l'Urbanisme.**

Les éléments de paysage sont identifiés au document graphique réglementaire et sont constitués par :

- 1 - Le Bâti de caractère et petit patrimoine bâti à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**  
L'objectif est de protéger le patrimoine architectural de la commune tout en permettant sa mise en valeur et son évolution. Les prescriptions sont intégrées à l'article 2 du règlement.
- 2 - Le Site d'intérêt paysager de la margelle de terrasse à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**  
L'objectif est de renforcer l'homogénéité de la margelle de terrasse de Garonne, en assurant une bonne insertion du bâti au site et en protégeant et renforçant la continuité des plantations et des boisements sur ce site. Les prescriptions sont intégrées aux articles 11 et 13 du règlement.

**3 - Les sentiers ou cheminements piétonniers ainsi que Les plantations d'alignement ou masses boisées à protéger ou à créer à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

Les plantations ainsi que les cheminements piétons repérés, sont à protéger, à renforcer ou à créer pour mettre en valeur des qualités paysagères du site. Les prescriptions sont intégrées à l'article 13 du règlement.

**ARTICLE 10 - REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS FINANCES AVEC UN PRET AIDE PAR L'ETAT**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1.13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**ARTICLE 11 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION (PPRI DU TOUCH AVAL approuvé le 29/06/2012)**

En zone inondable, les travaux de construction et d'aménagement admis sont ceux autorisés par le règlement du PPRI Touch Aval approuvé le 29/06/2012 et annexé au PLU. Les planchers bas et niveau des constructions seront établis à une cote NGF située à plus de 30cm des PHEC (plus hautes eaux connues).

**ARTICLE 12 - LES TRAVAUX DE DEMOLITIONS**

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2007, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sur tout le territoire communal (R.421.27 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE 13 - LES CLOTURES**

Conformément à la délibération du conseil municipal du 5 novembre 2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme) sur tout le territoire communal.

**ARTICLE 14 - LES INSTALLATIONS CLASSEES**

Les installations classées (relatives aux constructions autorisées à l'article 1) pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 15 - LES DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION DES STATIONNEMENTS EXIGES A L'ARTICLE 12**

Des dispositions sont définies conformément à l'article R431-26 du code de l'urbanisme.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

**UA**

**UB**

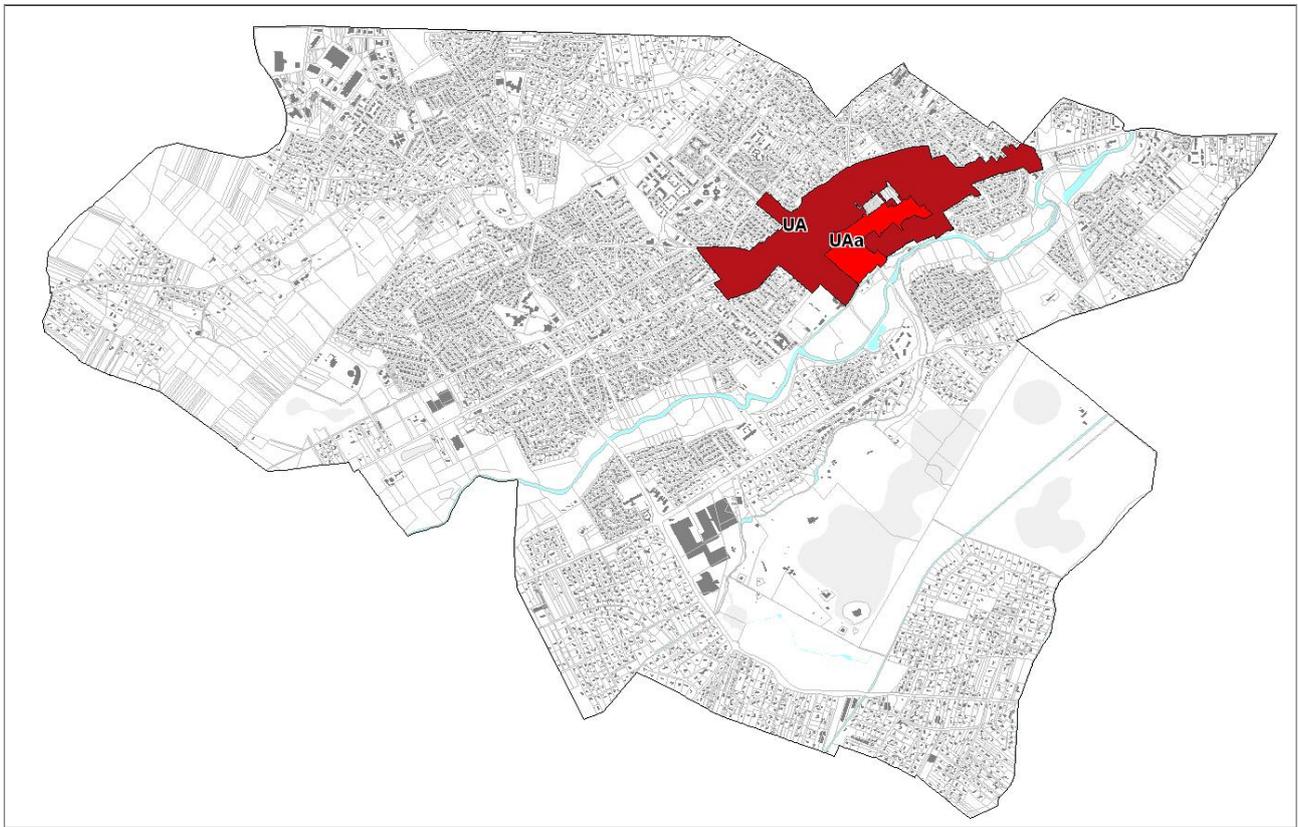
**UC**

**UD**

**UE**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Superficie : 71,63 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### *Caractère de la zone*

**La zone UA recouvre en totalité une surface de 71,63 hectares environ.**

*Elle correspond au secteur de centre-ville de la commune englobant le centre ancien et la nouvelle centralité.*

*Deux territoires sont différenciés :*

**La zone UA (61,03 hectares) : nouvelle centralité**

*Située principalement de part et d'autre du boulevard Vincent Auriol, de l'avenue Eugène Montel et partiellement de part et d'autre de la route de Tarbes et de l'avenue Jean Jaurès y compris le secteur d'équipement proche de la mairie. Cette zone correspond à la centralité nouvelle de Tournefeuille établie il y a une dizaine d'années dans le prolongement du centre ancien.*

*Elle constitue un secteur mixte d'accueil d'habitat récent (en individuel et en collectif) avec quelques commerces et services et un pôle d'équipement public réparti autour de la mairie de type culturel, associatif et scolaire.*

*L'objectif est de poursuivre la mise en œuvre de cette nouvelle centralité en permettant un nouveau rayonnement, une intensification avec une mixité des fonctions et une diversification de l'habitat en privilégiant des formes bâties plus denses en cohérence également avec l'accueil futur du transport collectif en site propre (inscrit au Plan de Déplacements Urbains en cours).*

*Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :*

- *de conforter le caractère urbain de la centralité, notamment en privilégiant le bâti en petits collectifs construits en alignement des axes structurants (V. Auriol, E. Montel, G. Doumergue, avenue Jean Jaurès et routes de Tarbes) intégrant commerces et services,*
- *de renforcer le développement des fonctions urbaines majeures tel que des équipements, des services et des commerces, tout en préservant la fonction résidentielle.*
- *de permettre une densification harmonieuse, en encadrant la constructibilité et la forme urbaine souhaitée par d'articles que la COS (le COS étant supprimé).*

**Le secteur UAa (10,60 hectares) : centre ancien**

*Correspond au noyau ancien développé le long de l'avenue Gaston Doumergue et la rue du Touch.*

*Il comprend l'essentiel du patrimoine ancien de la commune caractérisé par un ensemble bâti homogène et ordonnancé sur ces rues.*

*Cette zone présente une diversité de fonctions : habitat, services et commerces de proximité, avec deux édifices majeurs : l'église et l'Hôtel de Ville. La forme urbaine s'organise sur un parcellaire étroit en général avec un bâti en alignement et en continu sur les voies ne dépassant pas deux niveaux en général.*

*Les dispositions réglementaires établies pour ce secteur ont pour objectifs essentiels :*

- *de conforter la diversité des fonctions, notamment en privilégiant l'accueil de l'habitat avec les commerces de proximité ou services,*
- *de préserver, de mettre en valeur le bâti ancien villageois, tout en permettant son évolution*
- *de maintenir un ordonnancement architectural du bâti villageois à 2 niveaux minimum*

**La zone UA est concernée par la zone inondable du PPRI Touch Aval, approuvé le 29.06.2012.**

**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.**

**Des servitudes de mixité sociale au titre de l'article du L 123-2b du C.U. sont intégrées en UA et UAa.**

**La zone UA est concernée par une orientation d'aménagement localisée dans le règlement graphique et intégrée dans le présent PLU.**

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 4 - Les garages collectifs de caravanes.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 7 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de stationnement de véhicules et agricole (y compris dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction non liée à un sinistre).

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition d'affecter un minimum de 30 % du nombre des logements créés à du logement locatif social.
- 2 - Dans les parcelles en servitude mixité sociale au titre de l'article du L.123-2b du C.U., les opérations sont autorisées sous conditions de respecter la part de la surface de plancher habitat réservée au logement social locatif conventionné, inscrite dans la liste des servitudes mixité sociale (en pièce réglementaire N° 4-4 du PLU).
- 3 - Les constructions, situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 4 - Pour l'ensemble bâti patrimonial du noyau villageois, le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article du L 123-1-5 III 2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP). Une demande de permis de démolir pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis patrimonial ou de caractère.
- 5 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.

- 6 - En zone inondable, les travaux de construction et d'aménagement admis sont ceux autorisés par le règlement du PPRI Touch Aval approuvé le 29/06/2012 et annexé au PLU. Les planchers bas et niveau des constructions seront établis à une cote NGF située à plus de 30cm des PHEC (plus hautes eaux connues).

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

#### **1 - Accès**

**Définition :** est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- 1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques.

#### **2 - Voirie publique et privée**

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

- 2.1. Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble d'accueil d'un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons répondant aux normes d'accessibilité et desservant l'ensemble des accès aux habitations. Dans le cas où le nombre de logements ou de terrains destinés à la construction est inférieur ou égal à 4, des aménagements de voirie de type espaces partagés, répondant aux normes d'accessibilité, pourront être autorisés.

2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **3 - Pistes cyclables - chemins piétons**

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

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

### **1 - Prescriptions générales**

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

### **2 - Réseau d'alimentation en eau**

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **3 - Réseau d'assainissement**

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

### 3.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

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

### 3.2 – Eaux pluviales

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

## **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

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

### 4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

### **1 - Excepté pour les voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique**

Toute construction doit être implantée :

- . à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des voies structurantes : RD 632, RD 50, RD 63 (excepté en UAa) : avenue de Gascogne / chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre / rue de la Tourraine / chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train,
- . à une distance minimale de 4 m de la limite des autres voies.

### **2 - Le long des voies avec prescriptions (excepté pour le boulevard Vincent Auriol, l'avenue Jean Jaurès et la route de Tarbes) signalées au règlement graphique par une légende spécifique**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux et dans la bande de 15 m comptés à partir de la limite des voies et/ou d'emprises publiques (existantes et futures), à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes et futures).

Toutefois, des décrochements ou retraits dans la façade implantée à l'alignement peuvent être admis ou imposés, sans excéder 3 mètres par rapport à l'alignement, notamment pour permettre : une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante ou pour permettre à un bâti collectif structurant existant le long de la voie, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

### **3 - Le long du boulevard Vincent Auriol, l'avenue Jean Jaurès, la route de Tarbes et la rue Gaston Doumergue (tronçons de voies en UA) repérés dans le règlement graphique**

Les implantations des constructions nouvelles (parcelle libre et en cas de démolition-reconstruction totale des bâtiments existants sauf en cas de sinistre) sont fixées dans le règlement graphique (extraits n° 1, n° 2 et n° 3).

Des décrochements ou retraits dans la façade par rapport aux implantations fixées dans le règlement graphique peuvent être admis ou imposés, sans excéder 3 mètres notamment pour permettre : une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante ou pour permettre un alignement à un bâti collectif structurant existant le long de la voie, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et en cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, les implantations des constructions se conformeront à l'alinéa 1 ci-dessus.

### **4 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :**

- 4.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.  
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

4.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faitage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80 m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie et en cas de toit en pente, est admise uniquement pour le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

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

**5 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères**, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

**6 - Les piscines (hors piscines couvertes)** doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

**1 - Hors des voies à prescriptions (signalées au document graphique par une légende spécifique)**, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

**2 - En UAa, le long des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique**

- Dans la bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en UA 10) d'une limite latérale à l'autre de l'unité foncière.

- Au-delà de la bande de 15m, comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée conformément à l'alinéa 1 ci-dessus et l'alinéa 4 ci-dessous.

**3 - En UA, Le long des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique**

1 - Dans la bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée :

- soit d'une limite latérale à l'autre sur toute sa hauteur (autorisée en UA 10)

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

- soit en implantation «en gradins», pour le bâti dépassant R+1, avec obligatoirement le bâti à R+1 implanté en limite séparative et les autres niveaux implantés avec des retraits de 3m minimum de cette même limite séparative (illustration en annexe du présent règlement).

2 - Au-delà de la bande de 15m, comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée conformément à l'alinéa 1 ci-dessus et l'alinéa 4 ci-dessous.

**4- D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont admises :**

4.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50cm de celle-ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faitage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m

sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).

Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

4.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative : quatre cas possibles d'implantation : (ces cas sont illustrés avec des schémas en annexes du présent règlement) :

- Cas 1 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante, sans dépasser la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de cette dernière.

- Cas 2 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifée sur ladite limite séparative surtout ou partie de la longueur de la construction existante. La hauteur de la construction nouvelle mesurée par rapport au terrain naturel pourra atteindre 2,50 m sous sablière ou 2,80 m sur acrotère.

- Cas 3 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. Sa longueur maximale sera de 9 m. Elle ne dépassera pas la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction existante sur laquelle elle est en mitoyenneté. La partie de la construction nouvelle non adossée à la construction mitoyenne aura une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.

- Cas 4 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50 m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. La surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction nouvelle aura une longueur maximale de 9 m et une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.

5 - Les piscines (hors piscine ouverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

- 1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2 - Toutefois, dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- 3 - Les piscines non couvertes et les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec ou sans fondations ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

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

- 1 - **Définition** : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.
- 2 - **Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique et dans la bande de 15 mètres maximum** (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 et des règlements graphiques l'emprise au sol des constructions n'est pas fixée.
- 3 - **Hors des voies à prescription signalées au document graphique par une légende spécifique et hors bande de 15 mètres** (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 et des règlements graphiques), l'emprise au sol est fixée à 50 % au maximum.
- 4 - Pour les piscines non couvertes, l'emprise de la fosse n'est pas prise en compte.

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

#### **Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

#### **1- En UAa :**

- le long des voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique et dans la bande de 15 mètres maximum (comptée à partir de l'alignement évoqué en UA6). La hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 9 mètres maximum comptée sur sablière ou sur acrotère. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes pour lesquelles la hauteur est de 9 m maximum.
- hors voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique et hors bande de 15 mètres (comptée à partir de l'alignement évoqué en UA 6), la hauteur est fixée à 9m maximum.

#### **2 - En UA :**

- **le long des voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique :**
  - a) Dans la bande de 15 mètres maximum (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 et des règlements graphiques), la hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 13 mètres maximum, mesurée sur sablière ou sur acrotère. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes pour lesquelles la hauteur est de 13 m maximum.

Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement le long du bd V. Auriol, la hauteur doit être compatible avec l'orientation d'aménagement. La hauteur est mesurée sur sablière ou sur acrotère.

b) Hors bande de 15 mètres (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère.

• hors voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :

- Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres...
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc... sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales**

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinant sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, 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 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, ...) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, la saillie des balcons par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ne peut excéder 0,80 mètre.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

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

Excepté en UAa, les couleurs d'enduit déclinant des tons de gris et assimilés privilégiant un aspect sobre, sont autorisées (en UA uniquement), si elles sont justifiées par une expression de volume ou une architecture contemporaine. Ces teintes doivent mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

### 3 - Toitures

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

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Le long des voies avec prescriptions repérées au document graphique par une légende spécifique, et en cas de toiture en tuile, les faitages doivent être parallèles à ces voies.

Les chiens-assis sont interdits.

L'emploi en toiture de matériaux tels que : fibre ciment, ardoise de fibro ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

### 4 - Prescriptions architecturales complémentaires en secteur U Aa : recouvrant l'ensemble bâti patrimonial à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Ces dispositions s'imposent aux constructions nouvelles, aux travaux d'extension et de rénovation des constructions existantes :

- La continuité des façades sur la rue G. Doumergue et la rue du Touch doit être respectée, à savoir : alignement et préservation des ouvertures, du cordon et de la corniche s'ils existent. Ces derniers doivent être valorisés.
- La nomenclature des façades existantes (chaînages d'angle, bandeaux, encadrement, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- La typologie de maisons de village doit être préservée et les surélévations des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades mitoyennes.
- Les fenêtres et les portes avec des linteaux existants en formes cintrées doivent être maintenues et valorisées. Des nouvelles ouvertures à l'identique pourraient être exigées en vue de préserver une harmonie de la façade.
- Les façades ne doivent pas comporter d'élément en saillie non nécessaire de type éclairage ou décoration non intégré au bâti et pouvant porter atteinte au caractère de l'ensemble bâti sur la rue.
- Les constructions nouvelles (ou les rénovations) réalisées entièrement en matériaux translucides (verre, ...) sont interdites.

- Les toitures en façade sur la rue Gaston Doumergue et la rue du Touch (périmètre en UAa) doivent être en tuiles avec pente entre 30 % et 35 %, et des faîtages parallèles aux rues indiquées.

## 5 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**En zone inondable**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

**5.1. Les clôtures sur limites séparatives** doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et constituées :

- . soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
- . soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en brique de parement, sur les deux faces,
- . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

**5.2. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :**

Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :

- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- . soit par des grilles,
- . soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...),
- . soit par un mur plein enduit sur les deux faces ou en briques de parement ou recouvert de bardage en bois ou assimilé.

## 6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuse possible.

## 7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

### 1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Pour les entreprises commerciales, de services ou artisanales, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.

Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

### 1.1. Habitat

#### En secteur UA

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

#### En secteur UAa

Pas de stationnement exigé, excepté pour les opérations de création de logements ou de réaménagement de l'existant conduisant à la création de plus de 3 logements et/ou 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher où il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.

#### En UA et UAa

Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées (hors des espaces soumis aux risques inondation) à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, en UA et UAa il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

#### Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1<sup>er</sup> avril 1999).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### 1.2. Bureaux et artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 1.3. Commerces

Pour les commerces ou ensemble commercial 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, affectée à la vente.

### 1.4. Hébergement hôtelier

Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

### 1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### - Établissements hospitaliers

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

#### - Établissements scolaires

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

#### - Équipements accueillant du public

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

### 1.6. Autres constructions ou établissements

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

## 2 - STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

### 2.1. Habitations en collectif

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

### 2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places<sup>(\*)</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Il est exigé une surface minimale de :

- 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*)) par salle de classe primaire
- 10 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*)) par salle de classe secondaire et technique
- 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 7 places) pour le supérieur et recherche

### 2.4. Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements

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

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

### 1 - Espaces boisés classés (E.B.C)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

### 2 - Espaces libres et plantations

#### 2.1. Espaces boisés et plantations existantes

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

#### 2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.  
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

#### 2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige. L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquencée par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage et décoratif.

---

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

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123-1-5 III 2° du C.U., identifiés dans le règlement graphique

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité
- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

2.5. Espaces libres et verts à créer :

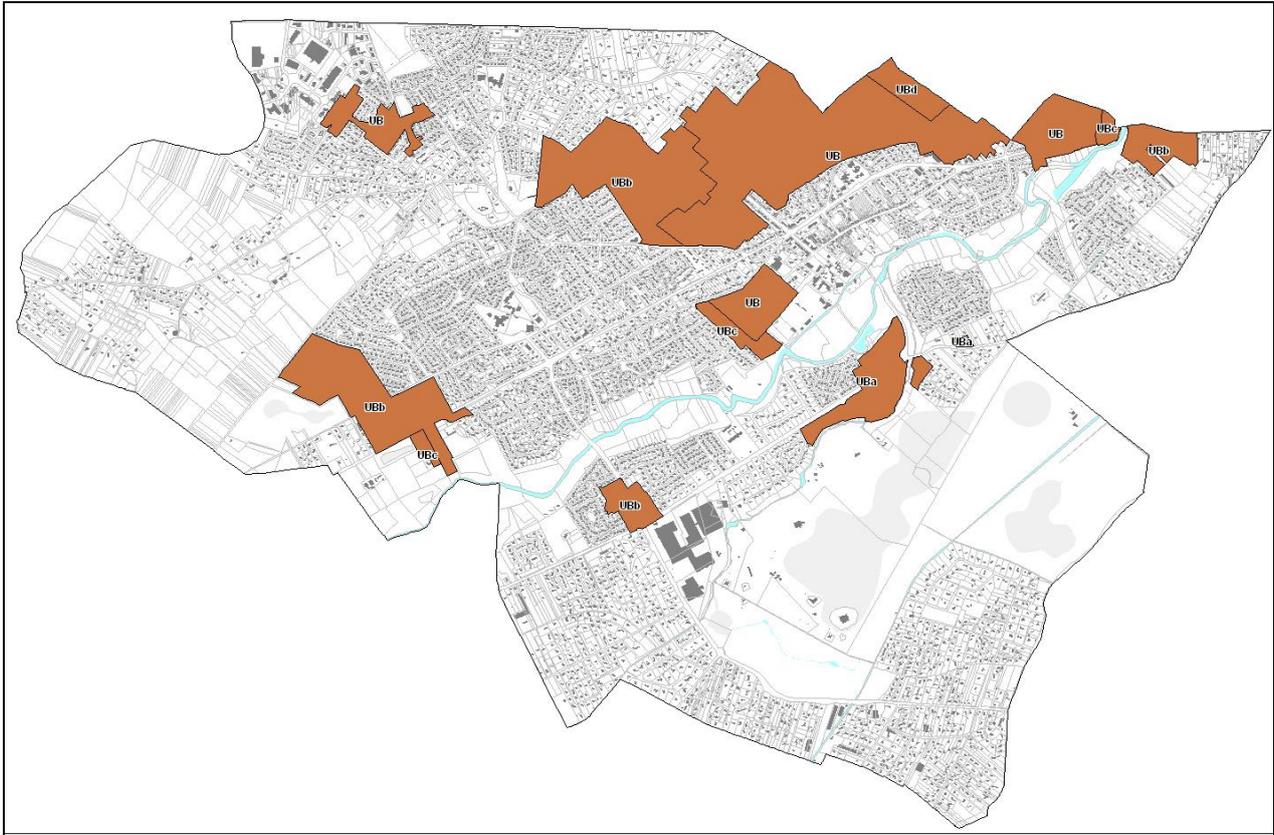
Sur chaque unité foncière 15 % au moins de la surface doivent être aménagés en espace vert (jardin planté et gazonné).

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

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Superficie : 226,5 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### *Caractère de la zone*

**La zone UB recouvre en totalité une surface de 226,5 hectares environ.**

*La zone UB et ses secteurs correspondants constituent la zone d'extension du centre-ville recouvrant des quartiers d'habitat mixte et dense avec de l'habitat à dominante en collectif et de l'individuel groupé sur de petites à moyennes parcelles.*

*Le territoire s'étend principalement au nord du centre-ville, englobant notamment les quartiers de La Paderne, de Jarlandis et les quartiers proches du quartier de Lardenne. Au-delà du centre-ville, on retrouve le quartier récent de la ZAC de Quéfets, la centralité de Pahin et d'autres petits secteurs en entrée de ville sur l'avenue du Marquisat.*

*L'objectif est de renforcer cette première couronne du centre-ville et permettre l'évolution progressive de secteurs sous densifiés, afin de conforter le prolongement de la centralité.*

*Les dispositions réglementaires visent à renforcer un caractère mixte, d'habitat diversifié en favorisant l'habitat collectif, la maison de ville ou en bande sur de petites parcelles.*

**Cinq territoires sont différenciés :**

- **UB (114 hectares) :** zone jouxtant immédiatement le centre-ville, au nord du Bd. Vincent Auriol et la centralité de Pahin recouvrant un habitat mixte, avec une hauteur en moyenne de 7m.
- **UBa (16,23 hectares) :** secteur recouvrant le quartier de Jarlandis, nord d'Eugène Monteil, et le secteur d'entrée de ville avenue du Marquisat, d'accueil d'habitat collectif et de maisons groupées sur de petites parcelles avec une hauteur en moyenne de 9m.
- **UBb (83 hectares) :** secteur recouvrant les quartiers récents de La Paderne et de Quéfets, le quartier situé rue Montagné et un petit secteur avenue du Marquisat. L'ensemble de ces territoires accueille de l'habitat collectif et du groupé avec une hauteur en moyenne de 13m (R+3).
- **UBc (7,41 hectares) :** secteur à densité élevée, hauteur à 16m (à R + 4 et plus), recouvrant de l'habitat en collectif, existant aux lieux-dits « La Briquetterie » et « Belbèze », des constructions datant des années 1960 à 1970.
- **UBd : (5,98 hectares) :** secteur accueillant de l'habitat avec des activités industrielles et artisanales au lieu-dit « Les Bourses » où l'objectif est de permettre la mutation des activités existantes vers de l'habitat progressivement. Une orientation d'aménagement de renouvellement est proposée sur le foncier mutable du secteur rue François Verdier.

**La zone UB est concernée par la zone inondable du PPRI Touch Aval approuvé le 29.06.2015.**

**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au document graphique conformément à la légende.**

**La zone UB est concernée par des orientations d'aménagement localisées dans le règlement graphique et intégrée dans le présent PLU.**

**ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 4 - Les garages collectifs de caravanes.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 7 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, de stationnement de véhicule et agricole (y compris dans le cas d'une opération de démolition /reconstruction non liée à un sinistre).

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition d'affecter un minimum de 30 % du nombre des logements créés à du logement locatif social.
- 2 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec les orientations d'aménagement Bernadet, Petite République et François Verdier, intégrées au PLU et repérées dans le règlement graphique.
- 3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article du L 123-1-5 III 2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).  
Une demande de permis de démolir pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâti patrimonial ou de caractère.
- 4 - Les constructions, situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 5 - Les constructions situées à l'intérieur de la zone D de la zone d'exposition au bruit de l'aéroport de Blagnac, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.
- 6 - La réfection, le réaménagement et l'extension des activités existantes en UBd, sous conditions de ne pas dépasser 20 % de la surface hors brute existante à la date d'approbation du présent règlement.

- 7 - En zone inondable, les travaux de construction et d'aménagement admis sont ceux autorisés par le règlement du PPRI Touch Aval approuvé le 29/06/2012 et annexé au PLU. Les planchers bas et niveau des constructions seront établis à une cote NGF située à plus de 30cm des PHEC (plus hautes eaux connues).

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

**Définition :** est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

#### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- 1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques.

#### **2 - Voirie publique et privée**

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble d'accueil d'un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons répondant aux normes d'accessibilité et desservant l'ensemble des accès aux habitations. Dans le cas où le nombre de logements ou de terrains destinés à la construction est inférieur ou égal à 4, des aménagements de voirie de type espaces partagés, répondant aux normes d'accessibilité, pourront être autorisés.

- 2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :
- Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.
  - La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
  - Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.
- 2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
    - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
    - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
  - Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **3 - Pistes cyclables - chemins piétons**

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

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

### **1 - Prescriptions générales**

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

### **2 - Réseau d'alimentation en eau**

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **3 - Réseau d'assainissement**

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

### 3.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

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

### 3.2 - Eaux pluviales

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

## **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

**1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale.**

- . 50 mètres s'il s'agit d'habitat, 40 mètres s'il s'agit d'activités ou autres constructions, de l'axe de la voie dite Arc-en-Ciel.
- . 6 mètres de la limite d'emprise des voies structurantes : RD 632, RD 50, RD 63, avenue de Gascogne / chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre / rue de la Tourraine / chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train.
- . 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies,

**2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :**

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

Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80 m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie et en cas de toit en pente, est admise uniquement pour le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

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

**3 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.**

**4 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.**

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

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

**2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées :**

2.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50cm de celle-ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faitage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).

Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

2.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative : quatre cas possibles d'implantation : (ces cas sont illustrés avec des schémas en annexes du présent règlement) :

- Cas 1 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante, sans dépasser la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de cette dernière.

- Cas 2 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative surtout ou partie de la longueur de la construction existante. La hauteur de la construction nouvelle mesurée par rapport au terrain naturel pourra atteindre 2,50 m sous sablière ou 2,80 m sur acrotère.

- Cas 3 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. Sa longueur maximale sera de 9 m. Elle ne dépassera pas la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction existante sur laquelle elle est en mitoyenneté. La partie de la construction nouvelle non adossée à la construction mitoyenne aura une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.

- Cas 4 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50 m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. La surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction nouvelle aura une longueur maximale de 9 m et une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.

3 - **Les piscines (hors piscines couvertes)** doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.

- 2 - Toutefois, dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- 3 - Les piscines non couvertes et les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec ou sans fondations ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

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

- 1 - **Définition** : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.
- 2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière excepté dans la ZAC de Quéfets où elle n'est pas fixée.

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

##### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

- 2 - En UB : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m, comptée sur sablière ou sur acrotère.
- 3 - En UBa et UBd : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m, comptée sur sablière ou sur acrotère. Dans le secteur couvert par l'orientation d'aménagement rue Francois Verdier, les nouvelles constructions devront respecter les principes d'épannelage des niveaux indiqués.
- 4 - En UBb : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 m, comptée sur sablière ou sur acrotère, excepté dans la ZAC de Quéfets où la hauteur des constructions ne peut excéder 16 m sur sablière ou sur acrotère.
- 5 - En UBc : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1 - Conditions générales**

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

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...)
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée.
- La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, ...).

- Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U., (identifié dans le règlement graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc...

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 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, ...) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, la saillie des balcons par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ne peut excéder 0,80 mètre.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières,
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre, déclinant des tons de gris et assimilés, si justifié par une expression de volume ou une architecture contemporaine. Ces teintes doivent mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

## 3 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis (à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. .

#### 4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**En zone inondable**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées :

- . soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage,
- . soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
- . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :

- . soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
- . soit par des grilles,
- . soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...),
- . soit par un mur plein enduit sur les deux faces ou en briques de parement ou recouvert de bardage en bois ou assimilé.

4.3. Pour les unités foncières situées le long des axes R.D. 632 et R.D. 50 et RD63 une hauteur de 2 mètres maximum est autorisée, avec des clôtures constituées soit d'un mur plein (enduit des deux côtés), soit d'un mur de 1,50 mètre surmonté de grilles de 0,50 mètre.

#### 5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuses possible.

#### 6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

#### **1- STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

Pour les entreprises commerciales, de services ou artisanales, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.

Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

### 1.1. Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement. Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées (hors des espaces soumis aux risques inondation), à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

#### **Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1<sup>er</sup> avril 1999).**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### 1.2. Bureaux et artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 1.3. Commerces

Pour les commerces ou ensemble commercial 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, affectée à la vente.

### 1.4. Hébergement hôtelier

. Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

### 1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Établissements hospitaliers

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

- Établissements scolaires

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

- Équipements accueillant du public

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

### 1.6. Autres constructions ou établissements

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

## 2 - STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

### 2.1. Habitations en collectif

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

### 2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- Il est exigé une surface minimale de :
- 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par salle de classe primaire
  - 10 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par salle de classe secondaire et technique
  - 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 7 places) pour le supérieur et recherche

### 2.4. Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements

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

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 1 - Espaces boisés classés (E.B.C)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

### 2 - Espaces libres et plantations

#### 2.1. Espaces boisés et plantations existantes

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

#### 2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.  
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

#### 2.3. Plantations des voies dans les opérations d'ensembles

Toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

#### 2.4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige. L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquencée par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage et décoratif.  
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

#### 2.5. Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123-1-5 III 2° du C.U., identifiés dans le règlement graphique

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité
  - pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

---

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

2.6. Espaces libres et espaces verts à créer :

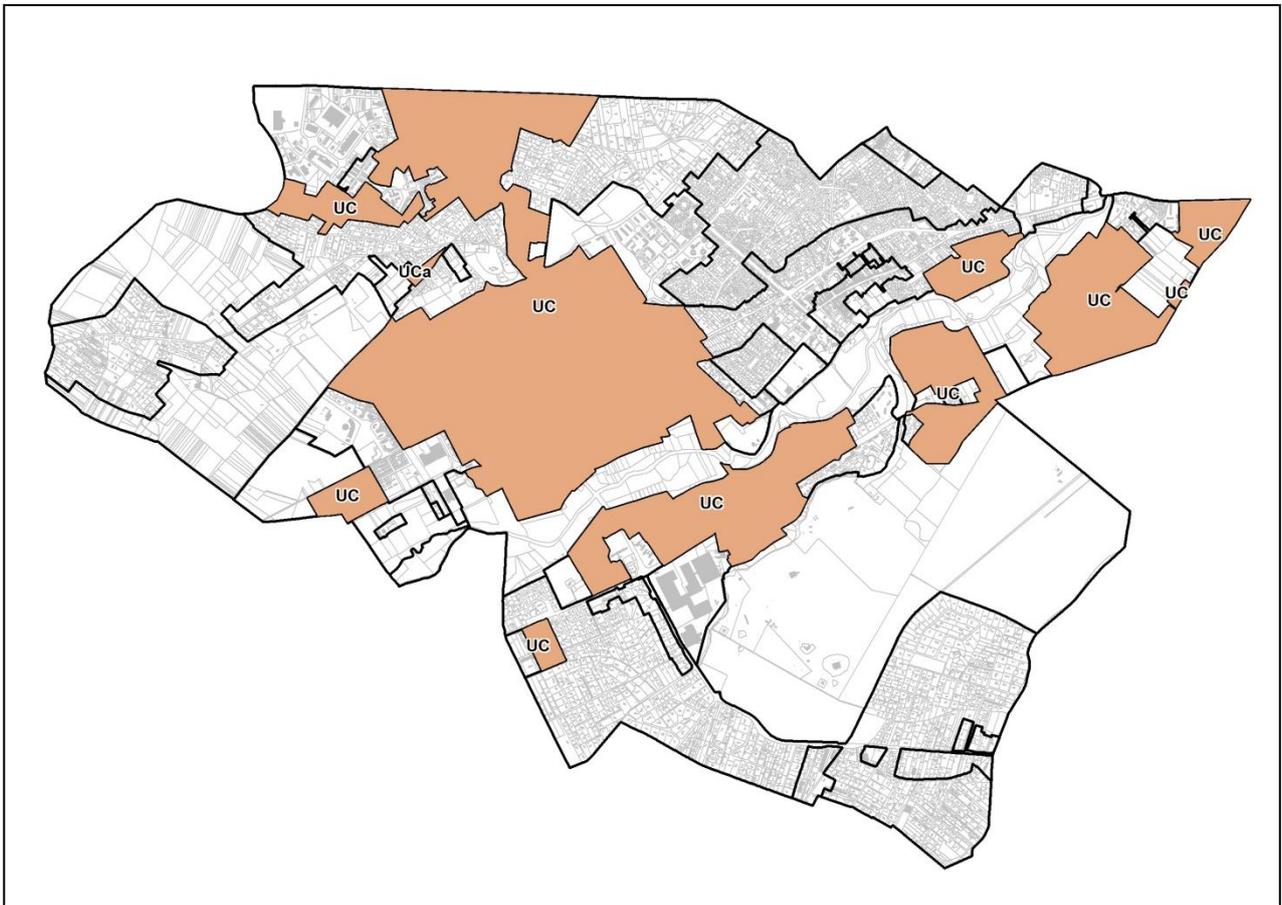
- . Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert (jardin planté et gazonné), excepté pour les opérations soumises à Orientations d'Aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière aménagée en espace vert et dans la ZAC de Quéfets où ce ratio est de 10% au moins de l'unité foncière.
- . En outre, dans les opérations d'ensembles créant au moins 10 logements (excepté pour les opérations soumises à orientations d'aménagement et dans la ZAC de Quéfets) un espace libre d'accompagnement doit être créé. Pour les opérations d'une emprise foncière d'au moins 1 hectare, cet espace libre d'accompagnement devra avoir une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> par opération. Il sera planté d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés. Il devra être disposé de manière à être le mieux intégré à l'environnement et à permettre son accessibilité et par tous les habitants.
- . Pour les opérations d'ensemble soumises à Orientations d'Aménagement, l'espace libre et/ou vert collectif doit être aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

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

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Superficie : 453,52 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### *Caractère de la zone*

***La zone UC recouvre en totalité une surface de 453,52 hectares environ.***

*Cette zone constitue la couronne urbaine développée autour de la première couronne du centre qui englobe la majeure partie du territoire urbanisé. Elle est caractérisée en majorité par un habitat pavillonnaire de parcelles moyennes d'environ 600 m<sup>2</sup>. Cette urbanisation a été réalisée pour la plupart en opération de lotissement ou en groupes d'habitations, sur les vingt cinq dernières années.*

*Cette zone recouvre un secteur U Ca (1,2 hectares) :*

*Ce secteur est caractérisé par un noyau très réduit d'habitat individuel en bande, correspondant à l'habitat ancien au lieu-dit « Bourdets », qu'il convient de préserver et conforter dans son image de « hameau ».*

*Les dispositions du règlement visent :*

- *à favoriser un caractère résidentiel, d'accueil d'habitat mixte et diversifié.*
- *à interdire toute nouvelle implantation d'activités, de type industriel non compatible avec le caractère de la zone.*
- *à favoriser en UCa une continuité du bâti avec construction en mitoyenneté, compte tenu du foncier en lanières très étroites.*

***La zone UC est concernée par la zone inondable du PPRI Touch Aval, approuvé le 29.06.2012.***

***Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au document graphique conformément à la légende.***

***La zone UC est concernée par une orientation d'aménagement localisée dans le règlement graphique et intégrée dans le présent PLU.***

**ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 4 - Les garages collectifs de caravanes.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 7 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, de stationnements de véhicules et agricoles (y compris dans le cas d'une opération de démolition /reconstruction non liée à un sinistre).

**ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 123-1-5 II 4 ° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition d'affecter un minimum de 30 % du nombre des logements créés à du logement locatif social.
- 2 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.
- 3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article du L 123-1-5 III 2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).  
Une demande de permis de démolir pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis patrimonial ou de caractère
- 4 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 5 - Les constructions situées à l'intérieur de la zone D de la zone d'exposition au bruit de l'aéroport de Blagnac, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.
- 6 - A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global au titre du L123.2a du CU, ne sont autorisées que les constructions ou installations nouvelles d'une superficie ne dépassant pas 20m<sup>2</sup> de surface plancher ou d'emprise au sol, ainsi que les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection (sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes limitée à 20% de la surface plancher de la construction concernée à la date du présent règlement.

- 7 - En zone inondable, les travaux de construction et d'aménagement admis sont ceux autorisés par le règlement du PPRI Touch Aval approuvé le 29/06/2012 et annexé au PLU. Les planchers bas et niveau des constructions seront établis à une cote NGF située à plus de 30cm des PHEC (plus hautes eaux connues).

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

#### **1 - Accès**

**Définition :** est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

- 1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques. Le long des axes R.D. 632, R.D. 63 et R.D. 50, lorsqu'une unité foncière est desservie par une autre voie que ces axes, l'accès devra se faire obligatoirement par cette voie.

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

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble d'accueil d'un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons répondant aux normes d'accessibilité et desservant l'ensemble des accès aux habitations. Dans le cas où le nombre de logements ou de terrains destinés à la construction est inférieur ou égal à 4, des aménagements de voirie de type espaces partagés, répondant aux normes d'accessibilité, pourront être autorisés.

- 2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :
- Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.
  - La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
  - Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.
- 2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
    - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
    - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
  - Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante de la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **3 - Pistes cyclables - chemins piétons**

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

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

### **1 - Prescriptions générales**

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

### **2 - Réseau d'alimentation en eau**

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **3 - Réseau d'assainissement**

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

### 3.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

Toutefois, pour les quelques constructions situées en limite ouest de la commune ; le long la route de Tarbes et en cas de non desserte par le réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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

### 3.2 - Eaux pluviales

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

## **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

## **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet pour l'ensemble de zone UC.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif et conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie minimale de :

- . 2 000 m<sup>2</sup> pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration
- . 1 000 m<sup>2</sup> pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol

Cependant, si le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, ces dispositions ne s'appliquent plus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau. Elles ne s'appliquent pas non plus pour la création d'annexes liés à l'habitat.

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

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

### **1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale**

- . 50 mètres pour l'habitat, 40 mètres pour les activités ou autres constructions, de l'axe de la voie dite Arc-en-Ciel.
- . 6 mètres de la limite d'emprise des voies : RD 632, RD 50, RD 63, avenue de Gascogne, chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre, rue de la Tourraine, chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train.
- . 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

### **2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :**

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.  
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.
- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80 m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie et en cas de toit en pente, est admise uniquement pour le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

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

**3 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères**, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

**4 - Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Excepté dans les secteurs UCa, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Dans le secteur UCa, la construction en limite séparative est autorisée sur une hauteur maximale de 5 mètres comptée sur la sablière et dans le cas d'une largeur de parcelle inférieure à 10 mètres.

#### **3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées :**

3.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50cm de celle-ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).

Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

3.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative : quatre cas possibles d'implantation : (ces cas sont illustrés avec des schémas en annexes du présent règlement) :

- Cas 1 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante, sans dépasser la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de cette dernière.

- Cas 2 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative surtout ou partie de la longueur de la construction existante. La hauteur de la construction nouvelle mesurée par rapport au terrain naturel pourra atteindre 2,50 m sous sablière ou 2,80 m sur acrotère.

- Cas 3 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. Sa longueur maximale sera de 9 m. Elle ne dépassera pas la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction existante sur laquelle elle est en mitoyenneté. La partie de la construction nouvelle non adossée à la construction mitoyenne aura une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.
- Cas 4 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50 m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. La surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction nouvelle aura une longueur maximale de 9 m et une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.

4 - **Les piscines (hors piscines couvertes)** doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

- 1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2 - Toutefois, dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- 3 - Les piscines non couvertes et les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec ou sans fondations ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

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

- 1 - **Définition** : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle, des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.
- 2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.
- 3 - Pour les piscines non couvertes, l'emprise de la fosse n'est pas prise en compte.

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

##### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.  
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

- 2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés sur la sablière, ou sur acrotère.

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

### **1 - Conditions générales**

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...)
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, ...).

Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U., (identifié dans le document graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc...

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 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, ...) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières,
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre, déclinant des tons de gris et assimilés, si justifié par une expression de volume ou une architecture contemporaine. Ces teintes doivent mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

### **3 - Toitures**

Tous les types de toiture sont admis (à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. .

#### 4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**En zone inondable**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

- 4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées :
  - . soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
  - . soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
  - . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).
- 4.2. **Hors chemin Saint-Pierre, (tronçon tel que défini ci-dessous à l'alinéa 4.4.), les clôtures sur les voies et les emprises publiques**, (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :
  - . soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
  - . soit par des grilles,
  - . soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...),
  - . soit par un mur plein enduit sur les deux faces ou en briques de parement ou recouvert de bardage en bois ou assimilé.
- 4.3. **Le long chemin St Pierre et de Peyrette (tronçon hors espaces boisés classés)**, les clôtures sur les voies et les emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,80 mètre et constituées soit d'un mur plein ( enduit sur les côtés) soit d'un mur de 1.5m surmonté de grilles et doublé par des haies vives.
- 4.4. **le long du tronçon chemin Saint-Pierre et de Peyrette bordé par les espaces boisés classés** les clôtures seront conformes aux règles de l'alinéa 4.2. ci-dessus.
- 4.5. **Pour les unités foncières situées le long des axes R.D. 632 et R.D. 50**, une hauteur de 2 mètres maximum est autorisée avec des clôtures constituées, soit d'un mur plein enduit des deux côtés, soit d'un mur de 1,50 mètre surmonté de grille de 0,50 mètre.

#### 5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuses possible.

## 6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

### **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

#### **1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

Pour les entreprises commerciales, de services ou artisanales, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.

Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

##### **1.1. Habitat**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement. Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées (hors des espaces soumis aux risques inondation), à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

#### **Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1<sup>er</sup> avril 1999).**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

##### **1.2. Bureaux et artisanat**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **1.3. Commerces**

Pour les commerces ou ensemble commercial 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, affectée à la vente.

##### **1.4. Hébergement hôtelier**

Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

### 1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Établissements hospitaliers

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

- Établissements scolaires

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

- Équipements accueillant du public

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

### 1.6. Autres constructions ou établissements

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

## 2 - STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

### 2.1. Habitations en collectif

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

### 2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Il est exigé une surface minimale de :

- 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par salle de classe primaire
- 10 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par salle de classe secondaire et technique
- 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 7 places) pour le supérieur et recherche

### 2.4. Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements

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

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1 - Espaces boisés classés (E.B.C)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

### 2 - Espaces libres et plantations

#### 2.1. Espaces boisés et plantations existantes

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

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

---

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

## 2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

## 2.3. Plantations des voies dans les opérations d'ensembles

Toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

## 2.4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige. L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquencée par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage et décoratif.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## 2.5. Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123-1-5 III 2° du C.U., identifiés dans le règlement graphique

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes
- pour éviter les risques sanitaires
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité

- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

## 2.6. Espaces libres et espaces verts à créer :

. Sur chaque unité foncière, 35 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert (jardin planté et gazonné), excepté pour les opérations soumises à Orientations d'Aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière aménagée en espace vert.

. En outre, dans les opérations d'ensemble créant au moins 10 logements (excepté pour les opérations d'ensemble soumises à orientations d'aménagement), un espace libre d'accompagnement doit être créé. Pour les opérations d'une emprise foncière d'au moins 1 hectare, cet espace libre d'accompagnement devra avoir une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> par opération. Il sera planté d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés. Il devra être disposé de manière à être le mieux intégré à l'environnement et à permettre son accessibilité par tous les habitants.

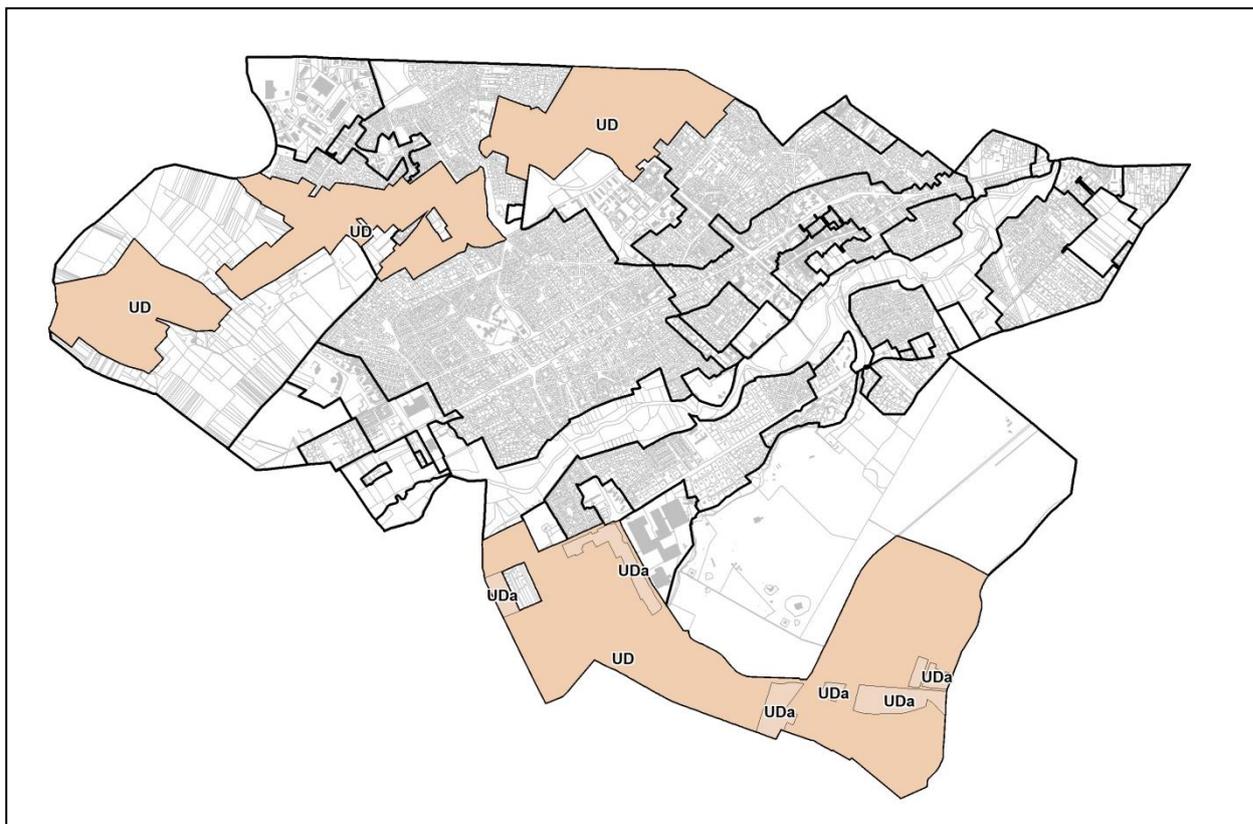
. Pour les opérations d'ensemble soumises à orientations d'aménagement, l'espace libre et/ou vert collectif doit être aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

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

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Superficie : 405,77 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### *Caractère de la zone*

***La zone UD recouvre en totalité une surface de 405,77 hectares environ.***

*La zone UD correspond à un ensemble à dominante d'habitat individuel.*

*Le secteur UDa permettra de conforter une morphologie urbaine plus marquée le long des axes structurants supports de transport collectifs tels que les voies D 50 et D63. Cette urbanisation est située sur la basse terrasse au contact des zones vertes telles que : la Vallée du Touch ou la Ramée.*

*Elle concerne également toute l'urbanisation récente située sur la moyenne terrasse de la Garonne, le long des chemins de Panegans et de Peyrette, à forte valeur paysagère.*

*Les dispositions du règlement visent :*

- *à favoriser un caractère résidentiel, d'accueil d'habitat mixte et diversifié.*
- *à conforter le caractère très paysagé du site en favorisant des espaces verts dans les parcelles.*
- *à interdire toute nouvelle implantation d'activités, de type industriel non compatible avec le caractère de la zone et à limiter le développement des activités existantes notamment au sud du chemin de la Ramée.*

***La zone UD est concernée par la zone inondable du PPRI Touch Aval approuvé le 29.06.2012.***

***La zone UD et secteur UDa sont concernés par deux orientations d'aménagement localisées dans le règlement graphique et intégrées dans le présent PLU : OA chemin de Grillou et OA chemin de la Peyrette.***

***Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.***

**ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 4 - Les garages collectifs de caravanes.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 7 - Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit : 550 mètres de part et d'autre de l'axe de la piste de l'aérodrome de Franczal sur une longueur de 2 000 mètres à partir du bout de piste.
- 8 - Les constructions à usage, industriel, entrepôts, stationnement de véhicules et agricoles (y compris dans le cas d'une opération de démolition /reconstruction non liée à un sinistre).

**ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 123-1-5 II 4 ° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition d'affecter un minimum de 30 % du nombre des logements créés à du logement locatif social.
- 2 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec les orientations d'aménagement chemin de Grillou et chemin de la Peyrette, intégrées au PLU et repérées dans le règlement graphique.
- 3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article du L 123-1-5 III 2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).  
Une demande de permis de démolir pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis patrimonial ou de caractère.
- 4 - La réfection et le réaménagement des bâtiments d'activités existantes et leurs extensions éventuelles, à condition que la surface ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.
- 5 - Toutes Les constructions sous la courbe isopsophique D doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

- 7 - En zone inondable, les travaux de construction et d'aménagement admis sont ceux autorisés par le règlement du PPRI Touch Aval approuvé le 29/06/2012 et annexé au PLU. Les planchers bas et niveau des constructions seront établis à une cote NGF située à plus de 30cm des PHEC (plus hautes eaux connues).

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

#### **1 - Accès**

**Définition :** est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- 1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques. Le long des axes R.D. 632, R.D. 63 et R.D. 50, lorsqu'une unité foncière est desservie par une autre voie que ces axes, l'accès devra se faire obligatoirement par cette voie.

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

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble d'accueil d'un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons répondant aux normes d'accessibilité et desservant l'ensemble des accès aux habitations. Dans le cas où le nombre de logements ou de terrains destinés à la construction est inférieur ou égal à 4, des aménagements de voirie de type espaces partagés, répondant aux normes d'accessibilité, pourront être autorisés.

- 2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :
- Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.
  - la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
  - il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.
- 2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
    - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
    - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
  - Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante de la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **3 - Pistes cyclables - chemins piétons**

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

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

### **1 - Prescriptions générales**

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

### **2 - Réseau d'alimentation en eau**

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **3 - Réseau d'assainissement**

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

### 3.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

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

### 3.2 – Eaux pluviales

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

## **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

## **ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

- 1 - Toute construction doit être implantée une distance minimale :
  - . 6 mètres de la limite d'emprise des voies structurantes : RD 632, RD 50, RD 63, avenue de Gascogne / chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre / rue de la Tourraine / chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train,
  - . 4 mètres de la limite des autres voies
- 2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale :
  - . 40 mètres pour l'habitat, 30 mètres pour les constructions autres que l'habitat, de la limite d'emprise de la voie du canal Saint-Martory. Les constructions à usage de stationnement nécessaires aux constructions autorisées pourront être implantées à 10m minimum de la limite cette voie.
  - . 40 mètres pour l'habitat, 30 mètres pour les constructions autres que l'habitat, de la limite d'emprise de l'emplacement réservé N°3 destiné à la future déviation de la RD 24.
- 3 - Par rapport au chemin de Cournaudis, toute construction doit être implantée à : 15 mètres de l'axe du chemin de Cournaudis.
- 4 - Par rapport à la voie Arc-en-Ciel, toute construction doit être implantée à : 50 mètres pour l'habitat 40 mètres pour les constructions autres que l'habitat de l'axe de la voie Arc-en-Ciel.

**5 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :**

- 5.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.  
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.
- 5.2. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.  
  
La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie et en cas de toit en pente, est admise uniquement pour le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.
- 5.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.
- 5.4. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

- 6 - **Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères**, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

- 7 - **Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

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

#### **2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées :**

- 2.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50cm de celle-ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).

Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

- 2.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative : quatre cas possibles d'implantation : (ces cas sont illustrés avec des schémas en annexes du présent règlement) :

- Cas 1 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante, sans dépasser la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de cette dernière.
- Cas 2 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative surtout ou partie de la longueur de la construction existante. La hauteur de la construction nouvelle mesurée par rapport au terrain naturel pourra atteindre 2,50 m sous sablière ou 2,80 m sur acrotère.
- Cas 3 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. Sa longueur maximale sera de 9 m. Elle ne dépassera pas la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction existante sur laquelle elle est en mitoyenneté. La partie de la construction nouvelle non adossée à la construction mitoyenne aura une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.
- Cas 4 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50 m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. La surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction nouvelle aura une longueur maximale de 9 m et une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.

- 3 - **Les piscines (hors piscines couvertes)** doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

- 1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2 - Toutefois, dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- 3 - Les piscines non couvertes et les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec ou sans fondations ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

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

- 1 - **Définition :** L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle, des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.
- 2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- 3 - Pour les piscines non couvertes, l'emprise de la fosse n'est pas prise en compte.

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

##### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.  
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment

- 2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés sur sablière ou sur acrotère, sans dépasser le niveau R+1, sauf pour le secteur UDa, où il est autorisé l'aménagement d'un niveau supplémentaire en attique.

#### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1 - Conditions générales**

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, ...),
- Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U., (identifié dans le document graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc...
- 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 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, ...) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières,
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre, déclinant des tons de gris et assimilés, si justifié par une expression de volume ou une architecture contemporaine. Ces teintes doivent mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

### **3 - Toitures**

Tous les types de toiture sont admis (à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

### **4 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**En zone inondable**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

- 4.1. **Les clôtures sur limites séparatives** doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et constituées :
- . soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
  - . soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
  - . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).
- 4.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :
- . soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
  - . soit par des grilles,
  - . soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...),
  - . soit par un mur plein enduit sur les deux faces ou en briques de parement ou recouvert de bardage en bois ou assimilé.
- 4.3. Pour les unités foncières situées le long des axes RD632, RD50 et RD63, une hauteur de 2 mètres maximum est autorisée avec des clôtures constituées soit d'un mur plein (enduit des deux côtés), soit d'un mur de 1,50 mètre surmonté de grille de 0,50 mètre.

## 5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuses possible.

## 6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

## ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

### 1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Pour les entreprises commerciales, de services ou artisanales, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.

Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

#### 1.1. Habitat

- ◆ Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement. Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées (hors des espaces soumis à inondation) à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

♦ **Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1<sup>er</sup> avril 1999).**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**1.2. Bureaux et artisanat**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**1.3. Commerces**

Pour les commerces ou ensemble commercial 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, affectée à la vente.

**1.4. Hébergement hôtelier**

Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

**1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Établissements hospitaliers

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

- Établissements scolaires

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

- Équipements accueillant du public

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

**1.6. Autres constructions ou établissements**

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

**2 - STATIONNEMENT DES BICYCLETTES**

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

**2.1. Habitations en collectif**

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

**2.2. Bureaux**

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Il est exigé une surface minimale de :

- 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*)) par salle de classe primaire
- 10 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*)) par salle de classe secondaire et technique
- 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 7 places) pour le supérieur et recherche

### 2.4. Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements

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

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés (E.B.C)**

- 1.1. Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.
- 1.2. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes 63 kV, les abatages 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).

### **2 - Espaces libres et plantations**

#### 2.1. Espaces boisés et plantations existantes

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

#### 2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.  
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

#### 2.3. Plantations des voies dans les opérations d'ensembles

Toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

#### 2.4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige. L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquencée par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage et décoratif.  
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

#### 2.5. Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123-1-5 III 2° du C.U., identifiés dans le règlement graphique

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires

- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité
- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

2.6. Espaces libres et espaces verts à créer :

- . Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et gazonné), excepté pour les opérations soumises à Orientations d'Aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière aménagé en espace vert.
- . En outre, dans les opérations d'ensembles créant au moins 10 logements (excepté pour les opérations d'ensemble soumises à orientations d'aménagement) un espace libre d'accompagnement doit être créé. Pour les opérations d'une emprise foncière d'au moins 1 hectare, cet espace libre d'accompagnement devra avoir une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup>. Il sera planté d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés. Il devra être disposé de manière à être le mieux intégré à l'environnement et à permettre son accessibilité par tous les habitants.
- . Pour les opérations d'ensemble soumises à Orientations d'Aménagement, l'espace libre et/ou vert collectif doit être aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

**ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Superficie : 55,62 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### *Caractère de la zone*

**La zone UE recouvre en totalité une surface de 55,62 hectares environ.**

*Elle comprend des espaces spécialisés dans l'accueil des activités diversifiées de type industriel, d'entrepôts artisanal et de services. Toute forme d'habitation est à exclure, excepté les logements de fonction ou de gardiennage.*

- **UE (18,9 hectares) :** zone d'activités située à l'intersection des deux axes R.D. 63 et R.D. 50, accueillant l'entreprise SOCAMIL.

*Le règlement de cette zone vise à favoriser l'image d'une zone spécifique accueillant une unité d'entreprise n'entraînant pas des nuisances pour le voisinage, et avec un aspect architectural soigné.*

- **UEa (36,7 hectares) :** zone d'activités économiques des quartiers Pahin et Pahin Concerto, d'accueil d'entreprises artisanales, industrielles, de services et de tertiaire. Le règlement vise à conforter l'accueil de ce type d'activités.

**ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitat autres que celles autorisées à l'article U E 2.
- 2 - Les carrières.
- 3 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable à l'exception de celui nécessaire à l'exercice d'une production à but culturel ou artistique.
- 4 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 5 - Les garages collectifs de caravanes.
- 6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 7 - Les dépôts couverts ou non, servant de décharge aux matériaux usagés.

**ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 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 la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux.
- 2 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

**Définition :** est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction.

- 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 l'accès 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.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

## 2 - Voirie nouvelle publique et privée

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction.

### 2.1. Dispositions générales

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

- . largeur minimale de la plate-forme : 12 mètres,
- . largeur minimale de la chaussée : 7 mètres.

### 2.2. Les voies en impasse :

Leur longueur ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif de retournement qui doit permettre aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage au moins égal à 14,50 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

2.3. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## 3 - Pistes cyclables - chemins piétons

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

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

### 1 - Prescriptions générales

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

### 2 - Réseau d'alimentation en eau

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### 3 - Réseau d'assainissement

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

#### 3.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

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

### 3.2 – Eaux pluviales

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

### 3.3 – Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 3.1.

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

## **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.
- 2 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.  
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

**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 moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur UEa.

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - **Définition** : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle, des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.
- 2 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % en UE et 60 % en UEa de la superficie totale de l'unité foncière.  
Ne sont pas pris en compte, dans l'application du pourcentage indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.

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

### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions existantes ou projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

- 2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en UE : 10 mètres et en EUa : 16 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales**

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...)
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, 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 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine sont autorisés.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières,
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre, déclinant des tons de gris et assimilés, si justifié par une expression de volume ou une architecture contemporaine. Ces teintes doivent mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement.

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

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation des couleurs vives est interdite.

### 3 - Toitures

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

Pour les constructions, tous les types de toiture sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

### 4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**En zone inondable**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

- 4.1. Les clôtures, si elles existent seront constituées soit de haies vives, de grilles ou de maçonnerie enduite sur les deux faces à l'exception des panneaux de béton ajouré dits "décoratifs". Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre et ne doivent pas comporter de murs-bahuts de plus de 0,60 mètres de hauteur.
- 4.2. Dans tous les cas, les clôtures en bordure de voies publiques doivent être doublées intérieurement d'une haie vive et réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.
- 4.3. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement les dits réservoirs ou dépôts.

### 5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuses possible.

### 6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

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

#### **1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

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

Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

**1.1. Habitat de fonction**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UE 2, il est exigé deux places de stationnement par logement.

**1.2. Bureaux et artisanat**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**1.3. Commerces**

Pour les commerces ou ensemble commercial 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, affectée à la vente.

**1.4. Industrie**

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

**1.5. Hébergement hôtelier**

Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

**1.6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Établissements scolaires

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

- Équipements accueillant du public

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

**1.7. Autres constructions ou établissements**

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

**2 – STATIONNEMENT DES BICYCLETTES**

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

**2.1. Bureaux**

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places) (\*) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.2. Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements**

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

**ARTICLE UE 13 - ESPACES BOISES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1 - Espaces boisés classés (E.B.C)**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

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

## 2 - Espaces libres et plantations

### 2.1. Espaces boisés et plantations existantes

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

### 2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.  
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

### 2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

### 2.4. Espaces libres verts à créer

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

La surface des espaces verts plantés doit être au minimum égale à 25 % de la superficie de la parcelle en UE et 15 % au minimum de la surface de la parcelle en secteur UEa.

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

Sans objet



**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

**1AU**

**2AU**

**3AU**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Superficie : 16,78 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### *Caractère de la zone*

**La zone 1AU en totalité, recouvre une surface de 16,78 hectares environ.**

La zone 1AU constitue le lieu privilégié du développement futur de Tournefeuille. Elle correspond à un ensemble de terrains libres de toute construction, le plus souvent constituées sous forme de secteurs en « dents creuses » ou le reliquat d'un secteur déjà urbanisé. Ces territoires mobilisables à court terme sont destinés à l'accueil de l'habitat mixte (habitat collectif, groupé et individuel), des équipements et des services nécessaires à la population nouvelle. Leur urbanisation sera mise en œuvre dans le cadre de projets globaux.

Des densités d'accueil pour la zone 1AU et ses secteurs 1AUa et 1AUb sont préconisées pour les projets dans les orientations d'aménagement intégrées au PLU (en cohérence avec le projet du SCOT arrêté le 9/07/2010), les projets d'urbanisation devront s'y référer.

**Quatre territoires sont concernés par la zone 1AU de surface globale : 12,04 ha environ**

- Au lieu-dit « Grand Marquisat »,
- Au lieu-dit « Saint-Paul »,
- Au lieu-dit « Saint-Pierre »,
- Au lieu-dit « Bourdets ».

L'objectif est de favoriser des opérations d'aménagement global, cohérentes en terme d'accès et d'organisation spatiale, avec un habitat mixte et diversifié (collectif, groupé et individuel) favorisant la continuité avec l'environnement.

**La zone AU recouvre deux secteurs 1AUa (1,86 ha environ) et 1AUb (2,89 ha environ) différenciés par la hauteur**

En 1AUa la hauteur est de 9m et en 1AUb la hauteur est de 13 m. Deux territoires sont concernées par ces secteurs :

- **Au lieu-dit « Petite République » : 1AUa et 1AUb**

Ce secteur est partiellement construit. Il est constitué de nombreuses parcelles libres ou mutables qui ont été regroupées, afin de prévoir une opération globale de recomposition et d'intensification de l'image de ce site d'entrée de ville ; le long du chemin de Ramelet Moundi (RD50).

- **Au Centre-ville : 1AUb**

Cette zone comprend deux petits territoires situés dans le centre-ville, aux lieux-dits « Village Nord » et « Moulin à vent ».

Ce foncier libre de toute construction est constitué par des fonds de parcelles ; soit un ensemble de terrains enclavés entre la rue Gaston Doumergue et le boulevard Vincent Auriol qui forment une « dent creuse ». L'objectif est de permettre une urbanisation globale et cohérente de ce territoire stratégique à l'articulation du centre ancien et de son extension, en prévoyant une opération d'ensemble maîtrisée.

**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.**

**Des orientations d'aménagements sont intégrées au présent PLU et localisées dans le règlement graphique conformément à la légende.**

**ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 4 - Les garages collectifs de caravanes.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 7 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, de stationnement de véhicules et agricoles (y compris dans le cas d'une opération de démolition /reconstruction non liée à un sinistre).

**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 123-1-5 II 4 ° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition d'affecter un minimum de 30 % du nombre des logements créés à du logement locatif social.
- 2 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.
- 3 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition de concerner une opération d'aménagement d'ensemble excepté pour les deux orientations d'aménagement suivantes : hameau des Bourdets et Centre ville où l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 4 - Le réaménagement et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans une limite maximale de 20 % de la surface de plancher et sous condition d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU.
- 5 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 6 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article du L 123-1-5 III 2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).  
Une demande de permis de démolir pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis patrimonial ou de caractère.

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

#### **1 - Accès**

**Définition :** est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- 1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques. Le long des axes R.D. 632, R.D. 63 et R.D. 50, lorsqu'une unité foncière est desservie par une autre voie que ces axes, l'accès devra se faire obligatoirement par cette voie.

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

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains..
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble d'accueil d'un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons répondant aux normes d'accessibilité et desservant l'ensemble des accès aux habitations. Dans le cas où le nombre de logements ou de terrains destinés à la construction est inférieur ou égal à 4, des aménagements de voirie de type espaces partagés, répondant aux normes d'accessibilité, pourront être autorisés.
- 2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :
  - il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique,

- la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci dessus peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **3 - Pistes cyclables - chemins piétons**

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

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

### **1 - Prescriptions générales**

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

### **2 - Réseau d'alimentation en eau**

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **3 - Réseau d'assainissement**

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

#### 3.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

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

### 3.2 - Eaux pluviales

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

## **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions. .

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

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

- . 6 mètres de la limite d'emprise des voies RD 632, RD 50, RD 63 : avenue de Gascogne / chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre / rue de la Tourraine / chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train.
- . 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies,

**2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :**

2.1. Dans les opérations d'ensemble nouvelles mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.  
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faitage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie et en cas de toit en pente, est admise uniquement pour le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

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

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

**3 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères**, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

**4 - Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

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

**2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées :**

2.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50cm de celle-ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faitage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).  
Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

- 2.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative : quatre cas possibles d'implantation : (ces cas sont illustrés avec des schémas en annexes du présent règlement) :
- Cas 1 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante, sans dépasser la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de cette dernière.
  - Cas 2 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative surtout ou partie de la longueur de la construction existante. La hauteur de la construction nouvelle mesurée par rapport au terrain naturel pourra atteindre 2,50 m sous sablière ou 2,80 m sur acrotère.
  - Cas 3 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. Sa longueur maximale sera de 9 m. Elle ne dépassera pas la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction existante sur laquelle elle est en mitoyenneté. La partie de la construction nouvelle non adossée à la construction mitoyenne aura une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.
  - Cas 4 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50 m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. La surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction nouvelle aura une longueur maximale de 9 m et une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.
- 3 - **Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

- 1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère).
- 2 - Toutefois, dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- 3 - Les piscines non couvertes et les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

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

- 1 - **Définition** : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle, des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons

- 2 - **En 1AU ,1AUa, et 1AUb** : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière.

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

#### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.  
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

- 2 - **En 1AU** : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.
- 3 - **En 1AUa** : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.
- 4 - **En 1AUb** : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.

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

#### **1 - Conditions générales**

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...)
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt c des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, ...).
- Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U., (identifié dans le document graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc...

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 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, ...) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières,
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre, déclinant des tons de gris et assimilés, si justifié par une expression de volume ou une architecture contemporaine. Ces teintes doivent mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

### 3 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis (à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

### 4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- 4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées :
  - . soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
  - . soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
  - . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).
- 4.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques, hors chemin Saint-Pierre**, (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :
  - . soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
  - . soit par des grilles,
  - . soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...),
  - . soit par un mur plein enduit sur les deux faces ou en briques de parement ou recouvert de bardage en bois ou assimilé.

4.3. **Le long chemin St Pierre et de Peyrette**, les clôtures sur les voies et les emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,80 mètre et constituées soit d'un mur plein ( enduit sur les côtés) soit d'un mur de 1.5m surmonté de grilles et doublé par des haies vives.

4.4. **Pour les unités foncières situées le long des axes R.D. 632 et R.D. 50**, une hauteur de 2 mètres maximum est autorisée, avec des clôtures constituées soit d'un mur plein (enduit des deux côtés), soit d'un mur de 1,50 mètre surmonté de grilles de 0,50 mètre.

#### **5 - Installations diverses**

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuses possible.

#### **6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

### **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

#### **1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

Pour les entreprises commerciales, de services ou artisanales, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.

Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

##### **1.1. Habitat**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement. Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

#### **Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1<sup>er</sup> avril 1999).**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1-13. du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### 1.2. Bureaux et artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 1.3. Commerces

Pour les commerces ou ensemble commercial 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, affectée à la vente.

### 1.4. Hébergement hôtelier

Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

### 1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Établissements hospitaliers

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

- Établissements scolaires

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

- Équipements accueillant du public

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

### 1.6. Autres constructions ou établissements

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

## 2 - STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

### 2.1. Habitations en collectif

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

### 2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

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

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

Il est exigé une surface minimale de :

- 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*)) par salle de classe primaire
- 10 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*)) par salle de classe secondaire et technique
- 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 7 places) pour le supérieur et recherche

### 2.4. Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements

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

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 1 - Espaces boisés classés (E.B.C)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

### 2 - Espaces libres et plantations

#### 2.1. Espaces boisés et plantations existantes

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

#### 2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

#### 2.3. Plantations des voies dans les opérations d'ensemble

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

#### 2.4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige. L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquencée par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage et décoratif.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

#### 2.5. Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123-1-5 III 2° du C.U., identifiés dans le règlement graphique

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité
- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

2.6. Espaces libres verts à créer :

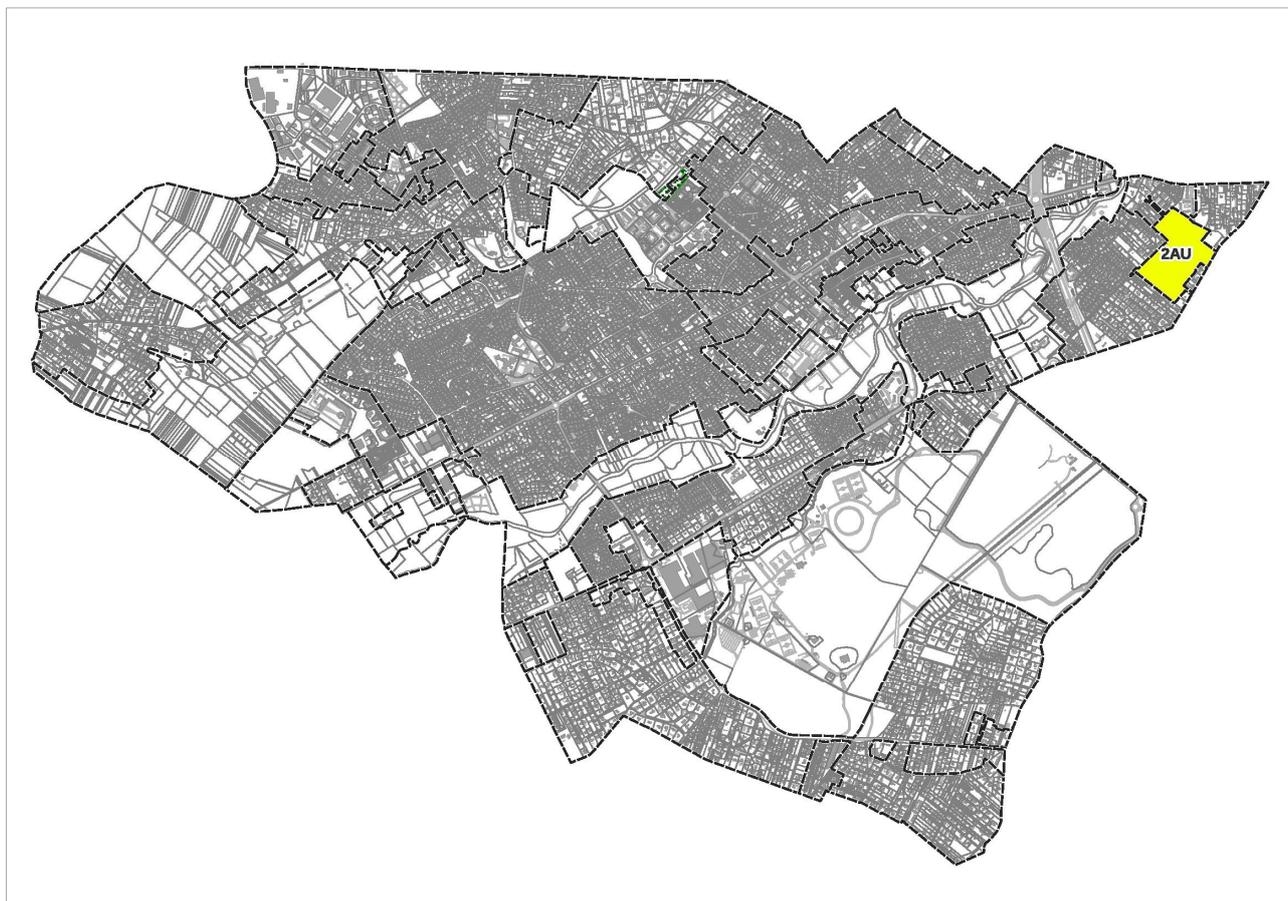
- . Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné), excepté pour les opérations soumises à Orientations d'Aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière aménagée en espace vert.
  
- . En outre, dans les opérations d'ensemble, il doit être créé un espace libre et vert collectif d'accompagnement compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU.

**ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Superficie : 13 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### Caractère de la zone

*La zone 2AU en totalité, recouvre une surface de 13 hectares environ.*

*La ZAC de Ferro Lèbres est située en limite Est du territoire communal, positionnée au-delà de la rocade Arc-en-ciel (RD 980). Elle est plutôt tournée vers le quartier toulousain de Lardenne.*

*Elle constitue un des derniers grands espaces d'urbanisation future qui s'inscrit dans la cohérence du plan de développement urbain communal.*

*La ZAC de Ferro Lèbres a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains non bâtis en vue de la réalisation d'une zone à dominante résidentielle mixte avec :*

- L'accueil d'habitat diversifié, proposant différentes typologies : collectif, maisons de ville, maisons individuelles, avec accession à la propriété et locatif*
- L'accueil, sur l'ensemble de la zone, d'un minimum de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat égal à 35% en locatif social et 15% en accession sociale.*
- L'accueil d'équipements publics de proximité et de services (groupe scolaire, équipement de petite enfance, maison de quartier...)*

*Le projet est fondé sur le principe d'un quartier durable favorisant l'économie des ressources naturelles, proposant un cadre de vie attractif et favorisant une cohésion sociale. Cette démarche est présente tout le long du processus d'aménagement, de la conception à la réalisation : gestion des eaux pluviales au travers de grands espaces verts avec des noues, gestion des déplacements en favorisant les piétons et vélos, optimisation des stationnements, traitement des déchets, qualité environnementale et architecturale du bâti et des espaces publics et privés, paysagement et plantations des espaces publics et privés etc.*

*Le projet d'aménagement veille à ce que se réalise une greffe étroite du nouveau quartier avec le tissu urbain existant en s'appuyant sur des éléments paysagers forts qui caractérisent le site (canalet, boisements) et en prévoyant une organisation spatiale qui s'appuie sur la base d'une densité graduée assurant une intégration urbaine et paysagère la plus douce possible à l'environnement notamment à l'habitat individuel et collectif environnant.*

*La traduction du projet de la ZAC s'effectue au moyen :*

- D'une Orientation d'Aménagement spécifique intégrée au PLU définissant les prescriptions urbaines et paysagères du projet ainsi que les principes de localisation des espaces publics ou collectifs structurants du quartier.*
- De dispositions réglementaires établies qui ont pour objectif la création d'une zone 2AU globale lisible sur l'ensemble du périmètre de la ZAC avec un corps de règles simplifiées et qui s'articulent avec l'Orientation d'Aménagement.*

*L'urbanisation de cette zone se fait dans le cadre d'une opération publique mise en œuvre sous la forme de Zone d'Aménagement Concerté créée le 22 mai 2017 par délibération du Conseil Municipal. Le périmètre de la ZAC a été ajusté le 21 février 2019 par délibération du conseil municipal.*

***Une orientation d'aménagement est intégrée au présent PLU et localisée dans le règlement graphique conformément à la légende.***

## **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces et activités de services supérieures à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf spécification contraire au DGR
- Les industries
- Les entrepôts
- Les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

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

1. Sur l'ensemble de la ZAC, il est exigé l'accueil d'un minimum de logements sociaux conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat égal à 35% en locatif social et 15% en accession sociale.
2. Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, (y compris les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour des interventions techniques) ou des opérations d'aménagements, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes sont admis dans toutes les zones...etc.
3. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.

## **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie positionnée et aménagée pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale et à faciliter, voire différencier l'accès et la circulation des piétons. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et permettre la bonne desserte des terrains par le service public de collecte des déchets.

Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière concernée par la demande d'autorisation d'occupation des sols, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

Quand le niveau de trafic de la voie de desserte, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants et sortants le nécessitent, une aire de croisement sera impérativement organisée en domaine privé par l'aménagement d'une plateforme 5x5m. Dans ce cas, tout portail devra être implanté au-delà de l'aire d'accès de sorte à ce qu'elle soit accessible en permanence sans créer d'attente de véhicules sur la chaussée ou le trottoir.

2. Voirie nouvelle publique et privée

Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique devront être conformes aux spécificités édictées par Toulouse Métropole et en particulier au Cahier de prescriptions pour le classement des voies privées de Toulouse Métropole.

Les voies privées doivent présenter des caractéristiques :

- Adaptées à l'importance de l'opération projetée et au nombre total de logements desservis par cette voie
- Permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile
- Avec des aménagements permettant la collecte des ordures ménagères

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

##### 1. Prescriptions générales

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

##### 2. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur.

##### Défense extérieure contre l'incendie

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis conformément aux prescriptions des services de sécurité compétents. En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services départementaux en charge de la défense incendie.

##### 3. Réseau d'assainissement

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

##### 3.1- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'eaux usées, l'assainissement non collectif est autorisé. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées ainsi que la mise en œuvre des installations d'assainissement non-collectif sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

### 3.2- Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

Le règlement d'assainissement pluvial de Toulouse Métropole définit les mesures particulières prescrites sur le territoire de Toulouse Métropole, en matière de maîtrise des ruissellements, de traitement et de déversement des eaux pluviales dans les fossés et les réseaux pluviaux publics.

Tout nouveau projet devra limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement conformément au zonage pluvial de Toulouse Métropole.

Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales.

Le mode de gestion des eaux pluviales est défini dans l'OAP de la ZAC Ferro-Lèbres en annexe.

## 4. Réseaux divers

1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de chauffage urbain, d'éclairage public, de télécommunications et de vidéocommunication, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.
2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions.
3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de Toulouse Métropole en vigueur avec pour objectif :

- D'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité
- De maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle

Ainsi les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains devront être déterminés avec les services gestionnaires compétents de Toulouse Métropole le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

A l'exception des maisons individuelles, tout projet devra prévoir :

- Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères
- Ainsi qu'une aire de présentation de ces containers accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte.

Abri et aire devant être tous deux positionnés sur le domaine privé.

Lorsque le projet est desservi par un système de collecte par colonnes enterrées, local de stockage et/ou aire de présentation pourront ne pas être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Lorsque le projet prévoit la construction d'une ou plusieurs maisons individuelles, la création d'un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou aire de présentation de ces containers n'est pas systématique. Elle pourra être exigée en fonction du nombre d'habitations créées, du volume d'ordures ménagères à collecter, des conditions d'accessibilité de l'opération par les véhicules de collecte, et ce dans le respect des objectifs évoqués ci-avant ; les contenants pour la collecte des déchets ne devant pas rester à demeure sur le domaine public.

## **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite. Ces dispositions s'appliquent aux voies et emprise publiques et privées (existantes et futures). En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

### Éléments admis dans les marges de recul :

Les piscines dont le débord ne dépassent pas 60cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux ainsi que tout type de piscine hors sol devront avoir un recul de 2m obligatoire par rapport aux limites séparatives.

- Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux
- Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou opérations d'aménagement, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc...
- Les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :
  - Les balcons et débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 3 m en territoire de zone d'aménagement concerté
  - Les oriels situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 3 m en territoire de zone d'aménagement concerté
  - Les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
  - Les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
  - Les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
  - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau dans la limite de 1.20 m de hauteur et/ou de saillie,
  - Les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
  - Les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

### Cas particuliers :

- Par rapport au chemin Ferro Lèbres

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 4m de la limite d'emprise de la voie.

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

1. Les constructions sont implantées :
  - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
  - Ou en retrait sur une plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'un retrait, il devra respecter une distance égale au moins à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m ( $D=h/2$  mini 3m).
2. Eléments admis dans les marges de recul :
  - Les piscines dont le débord ne dépassent pas 60cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux ainsi que tout type de piscine hors sol devront avoir un recul de 2m obligatoire par rapport aux limites séparatives.
  - Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 60cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux
  - Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou opérations d'aménagement, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc...
  - Les constructions à usage de stationnement des véhicules (motorisés et vélos) et de locaux techniques ou des stockages dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1.50m au-dessus du terrain naturel : elles peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.
  - Les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :
    - Les balcons et débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 3 m en territoire de zone d'aménagement concerté
    - Les oriels situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 3 m en territoire de zone d'aménagement concerté
    - Les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
    - Les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
    - Les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
    - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau dans la limite de 1.20 m de hauteur et/ou de saillie,
    - Les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
    - Les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

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

Par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade,
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection etc...
- pour d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage aux documents graphiques du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- pour conserver ou créer une vue sur un cœur d'îlot

- pour marquer une entrée d'immeuble,
- pour traiter de façon originale les angles d'îlots,
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc....)
- pour permettre la végétalisation des façades rentrant dans le calcul du coefficient de surfaces éco-aménageables, uniquement pour les implantations alignées sur voies et dans la limite d'un recul d'1 mètre.
- Sur terrain contigu :
  - Des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en extension ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble
  - Une construction nouvelle, (ou extension, surélévation) qui s'inscrit dans la surface verticale déterminée par la construction existante sur un terrain contigu, peut dépasser les hauteurs autorisées sur limite séparative sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale n'est pas règlementée. Le calcul du coefficient de surfaces éco-aménageables s'applique.

#### **Le Coefficient de surfaces éco-aménageable (CSE) :**

Le Coefficient de surfaces éco-aménageable (CSE) s'applique à tout projet de construction nouvelle dont la surface de plancher existante et projetée est supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, alors il est fait application d'un coefficient d'espaces de pleine terre de 15 % minimum.

Le CSE pourra s'appliquer à l'échelle globale de l'opération dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC° entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière.

#### Objectifs :

Le CSE doit atteindre 0,35

• Surface de l'unité foncière située en zone U ou AU x CSE = surface en m<sup>2</sup> à atteindre en cumulant tout ou partie des surfaces suivantes dotées d'une pondération liée à leur nature. Plus la nature de la surface est perméable et pérenne, plus elle compte en proportion dans l'atteinte de l'objectif.

• En fonction de la nature des surfaces, les pondérations suivantes s'appliquent pour le calcul du CSE :

- Surfaces imperméables (goudron, dalle, asphalte...) : 0,0
- Végétalisation des toits : 0,2
- Surfaces semi-perméables : 0,4

Les surfaces semi-perméables (revêtement perméable à l'air et à l'eau) rentreront dans le calcul du CSE à condition que les revêtements utilisés soient les suivants :

- . Gravier ;
- . Cailloux ;
- . Pavés avec joints enherbés ou sablés ;
- . Revêtement filtrant de type résine perméable ;
- . Dalles alvéolées ;

. Dalles perforées et dressées sur une couche de fondation drainante et une couche de sable. Les dalles sont remplies de terre végétale à engazonner ou de gravillon. Elles peuvent être combinées avec des passe-pieds en dalles pavées ;

. Sol stabilisé sans liant hydraulique ou faiblement lié (environ 2 à 4% de liant hydraulique) et avec des matériaux compactés de type mélange terre et cailloux ;

Si nécessaire, le sol devra être décaissé sur plusieurs centimètres et être remplacé par du sable ou des graviers qui serviront de réservoir tampon avant infiltration dans le sol, ou être décompactés de façon à permettre l'évacuation verticale de l'eau.

- Végétalisation de façades : 0,2

La végétalisation des façades rentrera dans le calcul du CSE à condition que :

- les végétaux soient enracinés au sol, étant précisé que seules sont prises en compte dans le calcul du CSE les 2 techniques mentionnées dans la palette végétale présente en annexe 3 du règlement.

. La surface verticale concernée par la végétalisation soit supérieure à 2 mètres de hauteur et inférieure à 10 mètres de hauteur.

- Espaces verts sur dalle ou sur toit : 0,4 Les espaces verts sur dalle ou sur toit rentreront dans le calcul du CSE à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 30 cm.
- Espaces verts en pleine terre : 1,5

#### Équipements d'intérêt collectif ou de service public :

Dans le cas d'Équipements d'Intérêt Collectif ou de service public, le coefficient d'emprise au sol mentionné par la règle graphique n'est pas applicable.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :** La hauteur des constructions (existantes et projetées) est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou sur acrotère s'il est supérieur ou égal à 60cm voir 1m si les conditions techniques et esthétiques le justifient. Au-dessous, l'acrotère ne rentre pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres.

#### **Cas des terrains en pente :**

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La hauteur des constructions doit être étudiée au plus près de la configuration naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration dans le paysage et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

#### **Cas des décaissements :**

Si le projet entraîne un décaissement du terrain naturel, alors la mesure de la hauteur s'effectue par rapport au niveau du sol après achèvement des travaux. Les rampes d'accès à un parking en sous-sol ou semi enterré ne sont pas considérées comme un décaissement pour le calcul de la hauteur.

#### **Hauteur sur voie :**

- Sont prises en compte les voies ouvertes à la circulation publique, les places publiques, les axes de transport en commun, ...etc.
- En sont exclues : les venelles, les cheminements piétons et les pistes cyclables ne constituant pas des dépendances de la voirie, les parcs et les jardins publics, voies ferrées, voies navigables, les aéroports...etc.
- Une hauteur supérieure pourra être admise lorsqu'une construction déjà existante sur une unité foncière, immédiatement voisine et implantée sur une limite séparative commune, est plus élevée que la construction projetée sur la même limite séparative, sans que la hauteur sur voie de la construction nouvelle excède la hauteur sur voie de la construction déjà existante.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Conditions générales**

Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales traditionnelles présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

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

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...)
- A l'échelle de ce nouveau quartier, l'architecture doit répondre aux grands principes du projet urbain du quartier et s'attacher à offrir des qualités d'usage et de composition dans l'esprit d'environnement durable qui a été développé.
- Les constructions devront constituer un ensemble cohérent, assurant toutefois une diversité d'expression architecturale, l'unité de traitement de l'ensemble est primordiale.
- 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. Façades**

#### **Aspect extérieur, matériaux et couleurs**

Les enduits de finition seront de préférence talochés ou à grains fins. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Le projet doit indiquer le traitement de la coloration afin de mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent. L'utilisation de couleurs vives n'est pas interdite en soi mais doit être adossée à un parti architectural clairement exposé dans le volet paysager et pertinent au regard de l'intérêt des lieux et des constructions avoisinantes.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

Les pignons ou « demi-pignon » aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les annexes doivent être réalisées avec le même soin que la construction principale.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### **Balcons /Ouvertures /dispositifs techniques**

Les balcons seront privilégiés dans les creux formant ainsi des loggias.

Le traitement des garde corps doit participer à la mise en valeur des façades et prendre en compte la contrainte d'intimité des logements (leur conception devra éviter la mise en place ultérieure d'éléments de protection type bambous, canisses, ...)

Les dispositifs techniques en façade tels que : coffre des volets roulants, canalisations et installations de VMC en façade devront être intégrés le plus possible dans le volume bâti et traités de façon qualitative et harmonieuse à l'architecture de la construction.

### **3. Toitures**

Tous les types de toitures sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilés qui sont interdits

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Dans le cas des toitures en tuiles, les matériaux doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuile à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) et la pente sera homogène avec les pentes des toitures mitoyennes. Cette disposition ne s'applique pas, en cas d'usage d'équipement spécifique nécessaire à l'utilisation domestique d'énergie renouvelable type capteurs solaires ou photovoltaïques.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs, locaux techniques, souches de conduit...) sont admis à condition de les inclure dans un volume fermé, intégré de façon harmonieuse à la construction et à l'environnement.

#### 4. Clôtures

##### Les clôtures sur rue ou sur emprise publique hors voirie :

- Elles doivent, par leur dimension et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.
- Dans le cas de mise en œuvre de grille, barreaudage en bois etc..., les clôtures devront comporter un soubassement afin d'éviter l'accumulation de déchets sous la clôture et permettre un entretien aisé du domaine public. Dans le cas où la conception de la clôture répond à cet objectif, le soubassement n'est pas obligatoire.
- Dans cette zone, elles doivent faire l'objet d'un aménagement susceptible d'atténuer l'effet d'enceinte perçu depuis la rue.
- Des adaptations à ces principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol
  - Pour des raisons impératives de sécurité
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aire conteneurs...)
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc...) pourront être imposées le long des axes de circulation :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation
  - Dans le cas d'opération d'ensemble et de permis d'aménager ou valant division, les clôtures devront faire l'objet d'un traitement d'ensemble, et si possible édifiées en amont par l'opérateur afin d'éviter leur construction au fur et à mesure par les futurs habitants
  - Les clôtures en bordures de voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité publique, notamment en respectant les cônes de visibilité.
- Elles doivent être constituées :
  - Soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
  - Soit par des grilles,
  - Soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40m, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles...)
  - Soit par un mur plein enduit sur les deux faces ou en brique de parement ou recouvert de bardage en bois ou assimilé

**Les clôtures sur limites séparatives :**

- Les clôtures doivent être constituées :
  - Soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes doublées ou non d'un grillage,
  - Soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.60m, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles...)
  - Soit par un mur plein d'une hauteur maximum de 1.80m en enduit ou en brique de parement sur les deux faces

**5. Installations diverses**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé.

**6. Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

**ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS**

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles à l'exception de travaux de transformation ou d'aménagement de bâtiments à affecter à des logements locatifs aidés par l'Etat, y compris dans le cas où ceux-ci s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux
- Toute modification d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire
- Les changements de destination des constructions pour le surplus de stationnement requis

**1. STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

A l'exception de la destination d'habitation, des aires pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison pourront être exigées.

Le stationnement des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction. Toutefois, en application des articles L. 151-33. Et R. 431-26 du code de l'urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 500m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement.

Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

**1. Habitat**

Pour les opérations de moins de 300 m<sup>2</sup>, il est exigé un minimum de 2 places par logement.

Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Dans les opérations à destination d'habitations, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en communs. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.

**2. Bureaux et artisanat**

Pour les Bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les

surfaces de plancher comprise entre 150m<sup>2</sup> et 500m<sup>2</sup>, il est exigé 1place/100m<sup>2</sup>. Si la surface est supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup>, il est exigé 1place/40m<sup>2</sup> de SP.

### 3. Commerces

- Le nombre de stationnement requis pourra être modulé en raison de la présence de parking en ouvrage à proximité du lieu d'implantation du projet.
- Emprise au sol des surfaces affectées au stationnement :
  - Plafond : le plafond de l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce ne peut dépasser les 3/4 de la surface plancher affectée au commerce dans les cas suivants :
    - Commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale

Ou

- Commerces situés dans une zone d'influence des transports en communs
- Réduction d'emprise au sol : dans les deux cas ci-dessus, les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places des stationnements destinés à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

### 4. Hébergement hôtelier

. Dans le cas d'hôtel, il est exigé 0.5 place par chambre. Si le nombre de chambre est supérieur à 100, il est exigé 1 aire d'autocar.

### 5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence de TC définie. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

### 6. Dispositif de recharge des véhicules propres

Lorsque le règlement impose la réalisation de places de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

### 7. Cas particuliers liés à la destination des constructions

- Dans le cas d'une transformation de garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace équivalent, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation
- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles) et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation : trois places de stationnement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
- Lorsque le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État a vocation à héberger des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire, il sera fait application de la réglementation applicable à l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires énoncées ci-dessus.

## 2. STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires pour les constructions nouvelles, pour toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis, à l'exception de celle dont la surface de plancher

créée est inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, sans création de logements supplémentaires, pour tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sans portage de vélos. Dans le cas d'opération de plus de deux logements, les emplacements devront être accessibles directement depuis l'espace public par un cheminement adapté.

L'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale :

- Devra être couvert (excepté pour la destination d'habitat dans le cas où le nombre de logements est inférieur ou égale à 2)
- Et clos pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logement est supérieur à 2.

Dispositions complémentaires :

- Au-delà d'une surface de stationnement vélo exigée de plus de 50m<sup>2</sup>, il pourra être exigé que la surface de stationnement ne soit pas d'un seul tenant mais sera répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus
- La surface de stationnement vélo requise pourra être réduite à 3% dans le cas d'aménagement de systèmes d'accrochage sur deux niveaux avec assistance. Dans ce cas-là, la hauteur utile sous plafond du local concerné sera de 2.80m au minimum. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est fait application des normes du code de la Construction et de l'habitation tel que défini dans l'alinéa suivant
- Pour les constructions mixtes avec au moins 50% de surface dédiée à l'habitation et pour les constructions de bureaux, lorsque la surface totale dédiée au stationnement vélo, en application des règles suivantes, est supérieure à 600m<sup>2</sup>, les normes exigées seront à minima celles du Code de la construction et de l'habitation.
  - Cette disposition s'applique uniquement dans les territoires dont les règles d'urbanisme ont fait l'objet d'une modalité de contractualisation de l'aménagement prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, à savoir :
    - Dans le cas d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) entre l'aménageur et la collectivité compétente en la matière
    - Dans tous les autres cas, entre le ou les opérateur(s) (aménageurs, pétitionnaire...etc.) et Toulouse Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme
  - Cette règle s'applique à l'échelle de chaque lot créé :
    - En cas de lotissement
    - Ou lors de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Habitations en collectif

Pour l'habitat collectif, il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes correspondant à 3% de la surface de plancher et au plus 6m<sup>2</sup> pour les opérations inférieures ou égales à deux logements et au minimum 3m<sup>2</sup> pour les opérations comprenant plus de deux logements.

#### Bureaux

Il est exigé une surface minimale correspondant à 2% de SP avec un minimum de 3m<sup>2</sup>.

#### Établissements scolaires (pour les deux-roues également)

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations et le paysagement des espaces libres doivent référer au cahier de prescriptions et de recommandations urbaines, paysagères et environnemental de la ZAC.

#### Espaces boisés, végétaux, milieux et habitats existants

Les espaces boisés et végétaux existants, ainsi que les milieux et habitats identifiés pour leurs qualités écologiques, sont à conserver et à protéger.

#### Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250m<sup>2</sup>, sauf celles situées sur dalle constituant la couverture d'un ouvrage doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour quatre emplacements de voiture et prévoir autour de l'arbre une surface au sol perméable ainsi que suffisante et adaptée à son développement. Ces arbres pourront être regroupés mais l'ombrage des surfaces de stationnement devra alors être assuré par un autre dispositif.

#### Espaces libres verts à créer

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

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

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Dans les opérations à usage d'habitation de plus de 10logements, et en dehors des cas de lotissements ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs qui seront plantés et aménagés en espace commun et de nature à lui conférer une réelle fonction paysagère, sociale, qui valorise la qualité d'usage des logements et évite la création d'espaces résiduels délaissés avec le temps. Ces espaces devront également être pérennes en intégrant les considérations de gestion et d'entretien. La surface de ces espaces communs devra être supérieure à 15% de la surface l'unité foncière.

Sur les parcelles en limite des zones agricoles et naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées sur la limite du terrain afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

Les espaces sur dalle accessibles doivent être traités en espace d'agrément dont une partie au moins devra être végétalisée. Les espaces végétalisés devront avoir une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm.

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface de pleine terre exigée sauf :

- Dans les zones d'activités où cette exigence sera fixée par les dispositions spécifiques à chaque zone
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service publics pour lesquelles le traitement des espaces libres devra être réalisé en fonction de la nature et du fonctionnement de l'établissement.

### **ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Superficie : 4 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

### *Caractère de la zone*

***La zone 3AU en totalité recouvre une surface de 4 hectares environ.***

*Située au lieu-dit Pirac, cette zone se trouve dans un secteur privilégié au contact immédiat du parc technologique de Basso Cambo et de la voie rapide Arc-en-Ciel (desserte par l'échangeur du Ramelet Moundi). Elle jouxte également la vallée du Touch et toute sa coulée verte.*

*La zone 3AU recouvre des terrains à caractère naturel, non équipés, libres de toute construction. Elle est destinée à accueillir des activités d'intérêt majeur qui recherchent pour leur implantation un cadre de vie et un environnement agréable. Soit des entreprises de technologie de pointe, dans les domaines de l'informatique, de l'électronique, de la recherche et de l'enseignement ... Elle peut également accueillir des activités tertiaires, de loisirs, et hôtelier.*

*L'aménagement devra s'appuyer sur les qualités du site actuel en valorisant et en préservant le patrimoine naturel et bâti du site (coulée verte, boisement existant, ferme ancienne ...). Il sera également recherché un traitement qualitatif de l'entrée de ville sur la façade du chemin de Ramelet Moundi.*

*La zone 3AU est destinée à être urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elle ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du PLU et lorsque les équipements publics d'infrastructures et d'assainissement nécessaires à son urbanisation seront réalisés.*

**ARTICLE 3AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des installations et des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des aires de stationnement publics.

**ARTICLE 3AU2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

L'aménagement et l'extension des constructions existantes en 3AU sans création de logement nouveau, sans changement d'affectation et à condition de ne pas excéder 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

**ARTICLE 3 AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

Toute construction doit être implantée une distance minimale :

- . de 6 mètres de la limite d'emprise de la voie RD 632
- . de 4 mètres de la limite des autres voies

**ARTICLE 3 AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

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

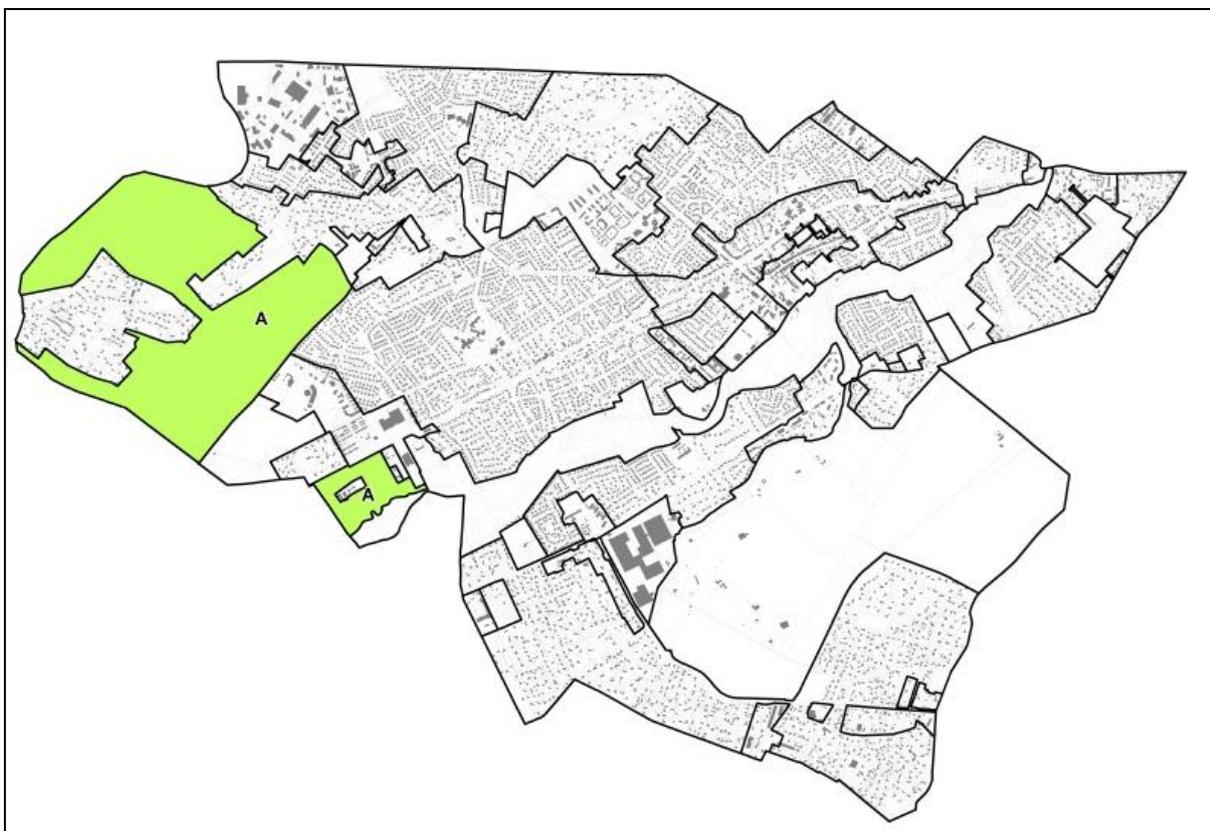
**ARTICLE 3AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES**  
**AGRICOLE (A) ET NATURELLE (N)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Superficie : 164,2 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### *Caractère de la zone*

***La zone A en totalité recouvre une surface de 164,2 hectares environ.***

***Le secteur A agricole (161 ha environ)***

*Ce secteur englobe une grande partie du territoire communal situé au Sud-Ouest, en limite avec la commune de Plaisance-du-Touch du plateau à la vallée du Touch. Cette zone recouvre l'ensemble des espaces agricoles à préserver identifiés au projet de SCoT arrêté.*

*Cette zone à vocation d'activité agricole, n'accueille pratiquement pas d'habitation. Elle est partiellement desservie par le réseau d'eau potable et non desservie par le réseau d'assainissement.*

*Cette zone constitue également une coulée verte intéressante pour le paysage qu'il convient de préserver et renforcer.*

***Le secteur Ah (1,6 hectares environ)***

*Ce secteur correspond à deux micro zones de constructions en diffus et insuffisamment équipées (en terme d'assainissement et de voirie d'accès). Ces secteurs sont de taille et de capacité limitées afin de permettre d'assurer l'insertion des constructions existantes et nouvelles dans l'environnement avec la préservation des espaces agricoles.*

*Les dispositions réglementaires établies permettent :*

- Pour le secteur A (agricole) de s'inscrire dans les objectifs et dans les prescriptions du DOG du SCoT arrêté pour les espaces agricoles préservés à savoir : préserver cet espace en définissant les conditions strictes d'accueil, conformément aussi au code de l'urbanisme*
- Pour le secteur Ah, le règlement prévoit une extension mesurée des constructions existantes (extension limitée à 20% de la surface de plancher existante) et l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitat sur les terrains non bâtis dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.*

***Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.***

**ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 – Sont interdites en zone A et secteur Ah toute occupation et utilisation du sol à destination de :
  - hébergement hôtelier
  - bureaux
  - commerce
  - artisanat
  - industrie
  - entrepôt
- 2 - Sont également interdits, les implantations de champs de production d'énergie photovoltaïque au sol.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- 1 - En zone A, les logements nécessaires à l'hébergement des exploitants ou de leurs salariés sous conditions d'être implantés à proximité immédiate du siège d'exploitation en activité et de ne pas dépasser 200 m<sup>2</sup> surface de plancher par logement.
  - En zone A, l'adaptation et la réfection de toutes les constructions existantes, sans changement de destination.
- 2 - En secteur Ah, sont autorisés sous conditions :
  - l'extension et l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU
  - l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitat sur les terrains non bâtis à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 300 m<sup>2</sup> surface de plancher et sous réserve d'un seul logement par unité foncière
  - l'accueil des annexes sous réserve d'être liées à l'habitation (garage, piscine ; abri....).
- 3 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas compromettre la caractère agricole de la zone.
- 4 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 5- Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade ou de réaménagement intérieur, sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).
- 6 - En zone inondable, les travaux de construction et d'aménagement admis sont ceux autorisés par le règlement du PPRI Touch Aval approuvé le 29/06/2012 et annexé au PLU. Les planchers bas et niveau des constructions seront établis à une cote NGF située à plus de 30cm des PHEC (plus hautes eaux connues).

**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

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

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

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

1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

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

1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques. Le long des axes R.D. 632, R.D. 63 et R.D. 50, lorsqu'une unité foncière est desservie par une autre voie que ces axes, l'accès devra se faire obligatoirement par cette voie.

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

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

Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## **3 - Pistes cyclables - chemins piétons**

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

### **1 - Prescriptions générales**

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

### **2 - Réseau d'alimentation en eau**

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

### **3 - Réseau d'assainissement**

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

#### **3.1 - Eaux usées**

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

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

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

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

### 3.2 - Eaux pluviales

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

## **4 - Réseaux divers**

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

### 4.2. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

## **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie de :

- . 2 000 m<sup>2</sup> pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration
- . 1 000 m<sup>2</sup> pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau. Elles ne s'appliquent pas non plus pour la création d'annexes liés à l'habitat.

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

**Ces dispositions s'appliquent aux voies et emprise publiques et privées (existantes et futures)**

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

- . 40 mètres pour l'habitat et 30 mètres pour les autres constructions de l'emplacement réservé N°3 destiné à la future déviation de la RD 24.
- . 35 mètres pour l'habitat et 25m pour les autres constructions de l'axe de la R.D. 632.
- . 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

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

- 2.1. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement ou de surélévation, ... sera autorisé, en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies.
  - 2.2. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.
- 3 - **Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères**, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.
- 4 - **Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

#### **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 - Pour les autres constructions, la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière est au moins égale à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieure à 6 mètres.
- 3 - D'autres règles d'implantation des constructions peuvent s'appliquer conformément au règlement sanitaire départemental en vigueur.
- 4 - **Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

- 1 - 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 (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère).

- 2 - D'autres règles d'implantation des constructions peuvent s'appliquer conformément au règlement sanitaire départemental en vigueur.
- 3 - Les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

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

Sans objet.

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

##### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

- 2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.
- 3 - La hauteur maximale des constructions autres qu'habitation ne peut excéder 10 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **A - BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE**

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.

##### **B - BATIMENTS D'HABITATION**

##### **1 - Conditions générales**

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...)
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt c des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, ...).
- Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. (identifié dans le document graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc...

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 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, ...) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières,
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre, déclinant des tons de gris et assimilés, si justifié par une expression de volume ou une architecture contemporaine. Ces teintes doivent mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

## 3 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis (à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

## 4 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

## 5 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

## 6 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**En zone inondable**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

- 6.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées :
- . soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
  - . soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
  - . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).
- 6.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques**, (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :
- . soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
  - . soit par des grilles,
  - . soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### **1 - Habitations**

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

### **2 - Constructions nécessaires à l'activité agricole**

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants R-130-1 et suivants) sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer délimités sur document graphique.

### **2 - Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U., identifiés dans le règlement graphique**

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité
- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

### **3 - Espaces libres et plantations**

- 3.1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés et protégés et entretenus.

- 3.2. Les arbres de haute tige doivent être conservés.
- 3.3. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être paysagées et comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquencée par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage et décoratif.
- 3.4. Toutes les voies existantes ou nouvelles ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées d'arbres d'alignement de même variété sur un des côtés minimum de la chaussée.

**ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Superficie : 407,22 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### *Caractère de la zone*

**La zone N en totalité recouvre une surface de 407,22 hectares environ.**

La zone N de façon globale constitue une large coulée verte au cœur de la commune. Elle comprend des espaces naturels d'un intérêt particulier qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site, du paysage, des boisements et/ou du risque inondation sur la vallée du Touch.

Le périmètre s'inscrit en cohérence avec les espaces protégés du SCoT de l'agglomération toulousaine en cours.

Cette zone intègre des secteurs spécifiques(NL) qui ont plus une vocation d'accueil d'espaces sportifs et de loisirs de plein air avec les constructions nécessaires à ces activités

On identifie trois secteurs :

- **Le secteur N (124,33 hectares environ) :** regroupe des espaces naturels qui bordent la rivière du Touch, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt écologique ainsi qu'en raison des risques liés à l'inondation (PPRI Touch Aval, approuvé le 29.09.2012).
- **Le secteur NL1 (261,35 hectares environ) :** correspond à deux territoires de la commune à vocation d'accueil d'espaces de jeux de sport et de loisirs, avec les constructions liées à ces activités :
  - La base verte de la Ramée, espace de sports et de loisirs à l'échelle de l'agglomération. Cette zone couvre les anciennes gravières réaménagées en plan d'eau, elle est traversée par le canal Saint-Martory et accueille un patrimoine végétal remarquable, protégé. Cette zone est concernée par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type I.
  - Le pôle de sport et de loisirs de la commune en bordure de la vallée du Touch accueillant des plateaux sportifs et de jeux, ainsi que les constructions liées aux activités de sport et de loisirs de type : terrains de rugby avec tribune, vestiaires et club house ainsi que des terrains de foot avec tribune, vestiaires, boulodrome, gymnase,, tennis couvert, club house, bassin de piscine principale etc...
- **Le secteur NL2 (21,54 hectares environ) :** correspond à la zone verte de loisirs de Loustalet à vocation d'accueil d'espaces de jeux , de loisirs et de sport de plein air autour du lac et les constructions limitées à ces espaces de jeux de plein air.

Les dispositions réglementaires de façon générale pour N et les secteurs NL1 et NL2 pour cette zone visent principalement :

- la protection des éléments de nature et de paysage en identifiant les boisements remarquables, plantations et sentiers de manière à conforter les continuités écologiques le long du Touch et de l'Ousseu, entre le Touch et l'Aussonnelle (conformément aux continuités écologiques du SCOT en cours)
- la prise en compte du risque d'inondation dans la vallée du Touch, en intégrant le PPRI avec des dispositions réglementaires par anticipation.
- la protection de la trame verte du SCOT, en interdisant toute construction en N
- le confortement de la vocation des secteurs de loisirs (NL1et NL2) : secteur de la Ramée comme base de loisirs d'agglomération, le pôle de sport et de jeux communal dans la vallée du Touch et le secteur du lac de Loustalet en y autorisant Les constructions strictement liées aux activités de loisirs et de sports. Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au document graphique conformément à la légende.

**ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

En N, NL1 et NL2 sont interdites, toute occupation et utilisation du sol à destination de :

- Habitat, excepté l'habitat de fonction (sous réserve de l'art2 ci-dessous)
- hébergement hôtelier
- bureaux, excepté en secteur NL1, où les changements de destination à usage de bureaux sont autorisés pour les bâtiments repérés au titre de l'article L 123-1-5 II avant dernier alinéa du code de l'urbanisme.
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôt

**ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

1 - En tout secteur :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et de leurs annexes (garage, piscine ; abri....) sous condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2 - En secteurs NL1 et NL2 :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des constructions autorisées ci-dessous.
- Les aires de loisirs, de jeux et de sports de plein air ainsi que les constructions et les aires de stationnement sous conditions d'être liées à ces activités.

3 - Les constructions et installations sous condition d'être nécessaires ou liées à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels

4 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas compromettre le caractère naturel et paysager de la zone.

5 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L. 123.1.5.III.2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade ou de réaménagement intérieur, sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

6 - Le bâti repéré sur le document graphique par une légende spécifique au titre de l'article L.123-1-5 II avant dernier alinéa du code de l'urbanisme, peut faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

7 - En zone inondable, les travaux de construction et d'aménagement admis sont ceux autorisés par le règlement du PPRI Touch Aval approuvé le 29/06/2012 et annexé au PLU. Les planchers bas et niveau des constructions seront établis à une cote NGF située à plus de 30cm des PHEC (plus hautes eaux connues).

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

#### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2 Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- 1.3. La largeur minimum de tout accès doit être de 4 mètres.

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

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

Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **3 - Pistes cyclables - chemins piétons**

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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

#### **1 - Prescriptions générales**

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

#### **2 - Réseau d'alimentation en eau**

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

#### **3 - Réseau d'assainissement**

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

##### 3.1 - Eaux usées

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

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

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

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

### 3.2 - Eaux pluviales

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

## **4 - Réseaux divers**

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

### 4.2. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies et emprise publiques et privées (existantes et futures)

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

- . 35 mètres pour l'habitat et 25m pour les autres constructions de l'axe de la R.D. 632.
- . 50 mètres pour l'habitat et 40 mètres pour les autres constructions, de l'axe de la voie dite Arc-en-Ciel et de l'emplacement réservé N°3 destiné à la future déviation de la RD 24
- . 10 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

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

- 2.1. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas le recul évoqué aux alinéas précédents, toute projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation, en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usages de voies.
- 2.2.. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

**3 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères**, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

**4 - Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et des voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

- 1 - Toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.
- 2 - 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.
- 3 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

**ARTICLE N 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 4 mètres. (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère).

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- 1- Définition :** L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle, des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.
- 2 - En N : sans objet

- 3 - En NL1 et NL2 : l'emprise au sol des constructions autres qu'à usage d'habitation ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

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

### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

### **2 - En NL1 et NL2 :**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (habitat de fonction autorisé à l'article 2) ne peut excéder 7 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère en secteurs NL1 et NL2
- La hauteur maximale des constructions autres qu'habitation ne peut excéder 10 mètres en secteur NL1 et 7m en secteur NL2, hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère.

- 3 - **En N** : sans objet, excepté pour les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels où la hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales**

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...)
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, ...).
- Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. (identifié dans le document graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc...

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 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, ...) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières,
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre, déclinant des tons de gris et assimilés, si justifié par une expression de volume ou une architecture contemporaine. Ces teintes doivent mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

### 3 - Toitures

Tous les types de toiture sont admis (à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, c de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

### 4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**En zone inondable**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et être constituées :

- . soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
- . soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
- . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :

- . soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
- . soit par des grilles,
- . soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

### 5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

**6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne les constructions nouvelles et les changements de destination des constructions.

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.
- 2 - Les espaces de stationnement nécessaires aux activités autorisées devront s'intégrer dans un projet paysagé.
- 3 - Pour l'habitat de fonction autorisé conformément à l'article N2, Il est exigé deux places de stationnement par logement.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1 - Espaces boisés classés (E.B.C.)**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants) sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer délimités sur le document graphique.

**2 - Espaces libres et plantations****3 - Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123-1-5 III 2° du C.U., identifiés dans le règlement graphique**

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité
- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

**4 - Espaces libres et plantations**

- 4.1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés et protégés et entretenus.
- 4.2. Les arbres de haute tige doivent être conservés.
- 4.3. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être paysagées et comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquentielle par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage et décoratif.
- 4.4. Toutes les voies existantes ou nouvelles ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées d'arbres d'alignement de même variété sur un des côtés minimum de la chaussée.
- 4.5. Espaces libres et verts à créer.

En secteurs NL1 et NL2, chaque unité foncière doit comporter des espaces verts aménagés en jardin planté paysager intégré au caractère naturel des lieux.

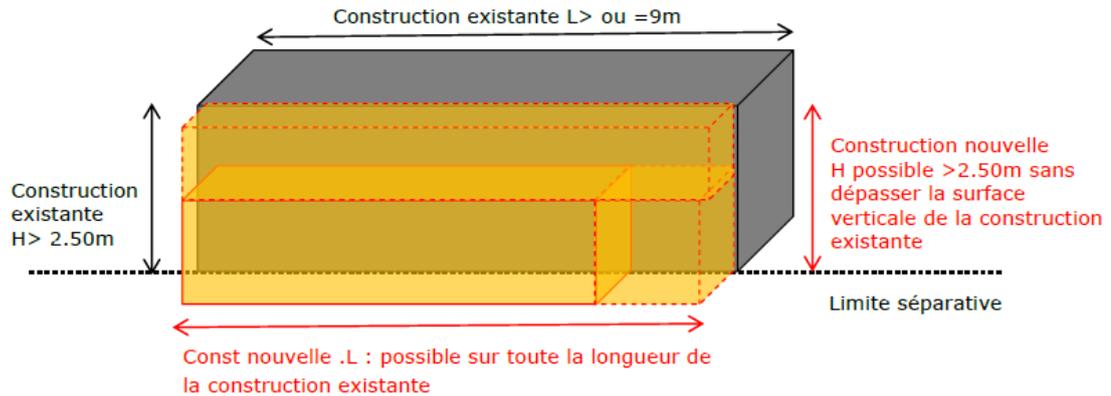
**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet en N et NL1



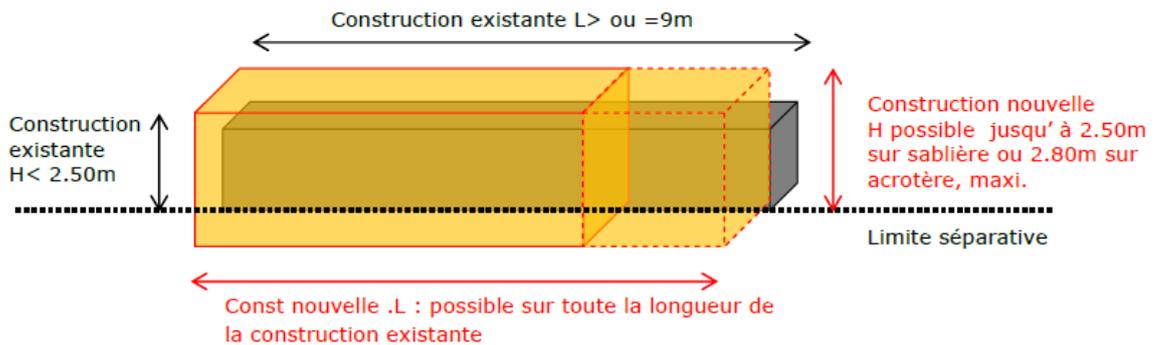
**Illustration des 4 cas possibles d'application de l'article 7, en cas de construction mitoyenne dans les zones UA, UB, UC, UD, 1AU**

**1er cas : construction existante sur mitoyenneté avec  $L \geq 9m$  et  $H > 2.50m$**



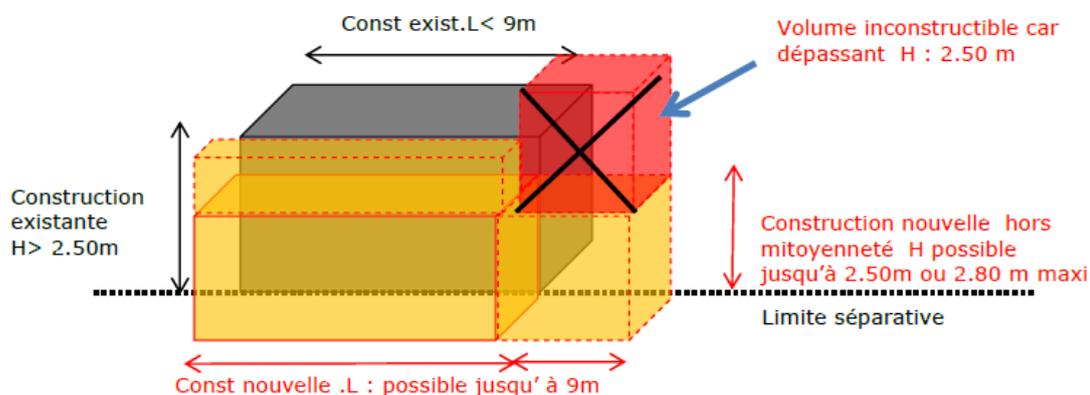
Possibilité pour la nouvelle construction d'être édifiée sur tout ou partie de la construction existante, sans dépasser la surface verticale de cette dernière (plan vertical résultant de la combinaison longueur et hauteur).

**2<sup>e</sup> cas : construction existante sur mitoyenneté avec  $L \geq 9m$  et  $H < 2.50m$**



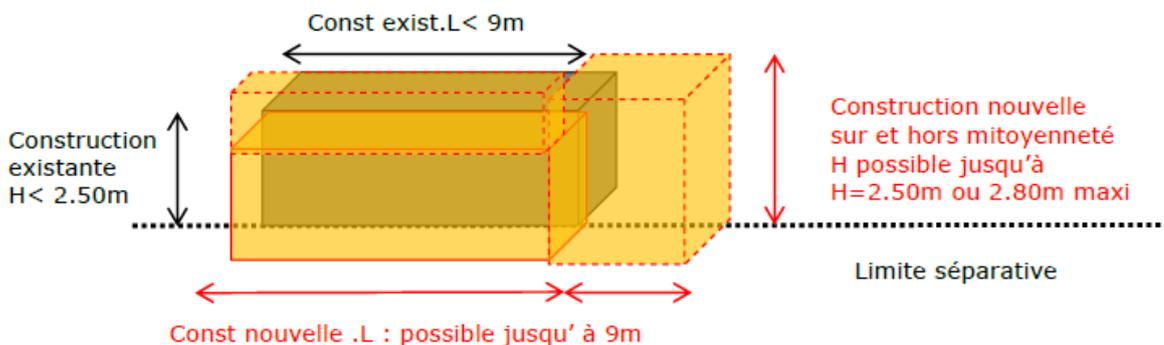
Possibilité pour la nouvelle construction d'être édifiée sur tout ou partie de la longueur de la construction existante. La hauteur de la nouvelle construction pourra atteindre 2.50 m sur sablière ou 2.80m sur acrotère.

**3<sup>e</sup> cas : construction existante sur mitoyenneté avec  $L < 9\text{m}$  et  $H > 2.50\text{m}$**



Possibilité pour la nouvelle construction d'être édifiée sur tout ou partie de la longueur de la construction existante. Sa longueur maximale sera de  $9\text{m}$  et sa hauteur ne dépassera pas la surface verticale de cette dernière (plan vertical résultant de la combinaison longueur et hauteur). La partie de la nouvelle construction non adossée à la construction mitoyenne ne pourra dépasser la hauteur de  $2.50\text{m}$  sur sablière ou  $2.80\text{m}$  sur acrotère.

**4<sup>e</sup> cas : construction existante sur mitoyenneté avec  $L < 9\text{m}$  et  $H < 2.50\text{m}$**



Possibilité pour la nouvelle construction d'être édifiée sur tout ou partie de la longueur de la construction existante. Sa longueur maximale sera de  $9\text{m}$  et sa hauteur ne dépassera pas la surface verticale de cette dernière (plan vertical résultant de la combinaison longueur et hauteur). La partie de la nouvelle construction non adossée à la construction mitoyenne ne pourra dépasser la hauteur de  $2.50\text{m}$  sur sablière ou  $2.80\text{m}$  sur acrotère.

### Illustration de l'application de l'article UA7, le long des voies à prescriptions

