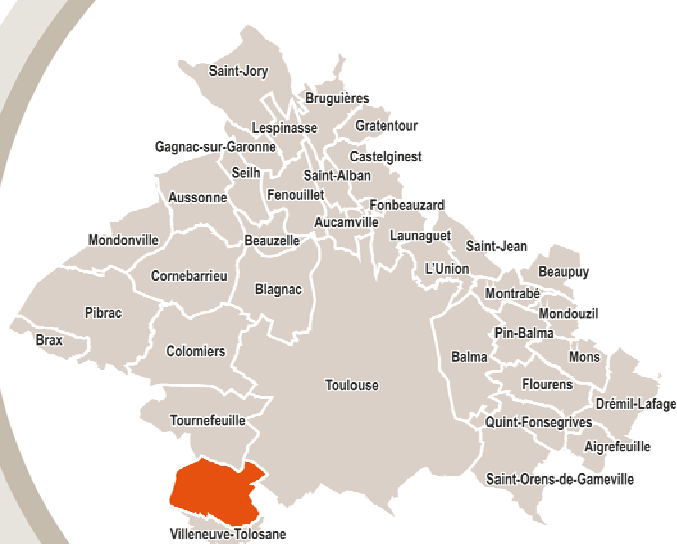


Plan Local d'Urbanisme



Cugnaux

Francazal :
Technocampus Hydrogène Occitanie
Mise en compatibilité

approuvée par délibération du 04/04/2024

1 –Rapport de Présentation

1.2 - Additif au Rapport de Présentation : Présentation de la Mise en Compatibilité





DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE CUGNAUX

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2-DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE



	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU		
Date Examen conjoint	Dates Enquête Publique		Date d'approbation
27 juin 2023	22 décembre 2023	02 février 2024	04 avril 2024

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU-commune de Cugnaux-Haute-Garonne-
Dossier de mise en compatibilité

Table des matières

1. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	5
1.1 OBJET DE LA PROCEDURE	5
2. LE PADD : LES CHANGEMENTS APPORTES	6
3. LE PLAN DE ZONAGE	10
3.1 LE ZONAGE ACTUEL	10
3.2 EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU ZONAGE	11
3.3 LE PLAN APRES LA MISE EN COMPATIBILITE	13
3.4 EVOLUTION DES SURFACES	14
4. LES DISPOSITIONS ACTUELLES DANS LE REGLEMENT LITTERAL.....	15
4.1 LE REGLEMENT LITTERAL DU SECTEUR CONCERNE PAR LE PROJET TECHNOCAMPUS ET LES NOUVELLES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE.....	26
8 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5B6 du dossier de PLU approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.	28
4.2 TABLEAU COMPARATIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AVANT ET APRES LA MISE EN COMPATIBILITE.....	41
4.3 JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT LITTERAL	51

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU-commune de Cugnaux-Haute-Garonne-
Dossier de mise en compatibilité

1. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1.1 OBJET DE LA PROCEDURE

La commune de Cugnaux engage une évolution de son PLU par une procédure accélérée de type Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Cugnaux dans l'objectif d'implanter un centre d'essais Technocampus Hydrogène Occitanie sur une partie de la zone de Francazal. Cette zone de rayonnement métropolitain est destinée dans son emprise globale à devenir un pôle autour des technologies de l'hydrogène-énergie pour les mobilités propres.

Ce secteur est situé en zone UEa du PLU approuvé, secteur destiné à l'accueil d'activités économiques. Le secteur couvre l'emprise de l'aérodrome de Francazal.

Le projet Technocampus Hydrogène Occitanie a pour objectif de concevoir des tests d'essai en vue de développer par la suite un prototype industriel sur d'autres sites et à d'autres échelles. Il s'agit donc d'implanter des bâtiments à usage de bureaux, de laboratoires, de services, un bâtiment pédagogique, d'aménager un espace de stockage de l'hydrogène de faible capacité.

Il n'y aura pas de fabrication d'hydrogène sur place qui relèvera d'une logistique externe. L'hydrogène sera stocké dans des remorques à raison de 300 kg par remorque.

Le site concerné par le projet est une zone dédiée à la recherche, aux nouvelles technologies et à l'industrie verte.

La présente mise en compatibilité du PLU de Cugnaux avec le projet Technocampus Hydrogène Occitanie nécessite :

-une modification du PADD concernant la base aérienne Francazal, en mentionnant le site du projet Technocampus hydrogène Occitanie.

-une modification du découpage en zones avec la création d'un secteur UEb et le libellé de sa vocation.

-une modification des dispositions réglementaires contenues dans le règlement littéral suite à la création du secteur UEb.

2. LE PADD : LES CHANGEMENTS APPORTES

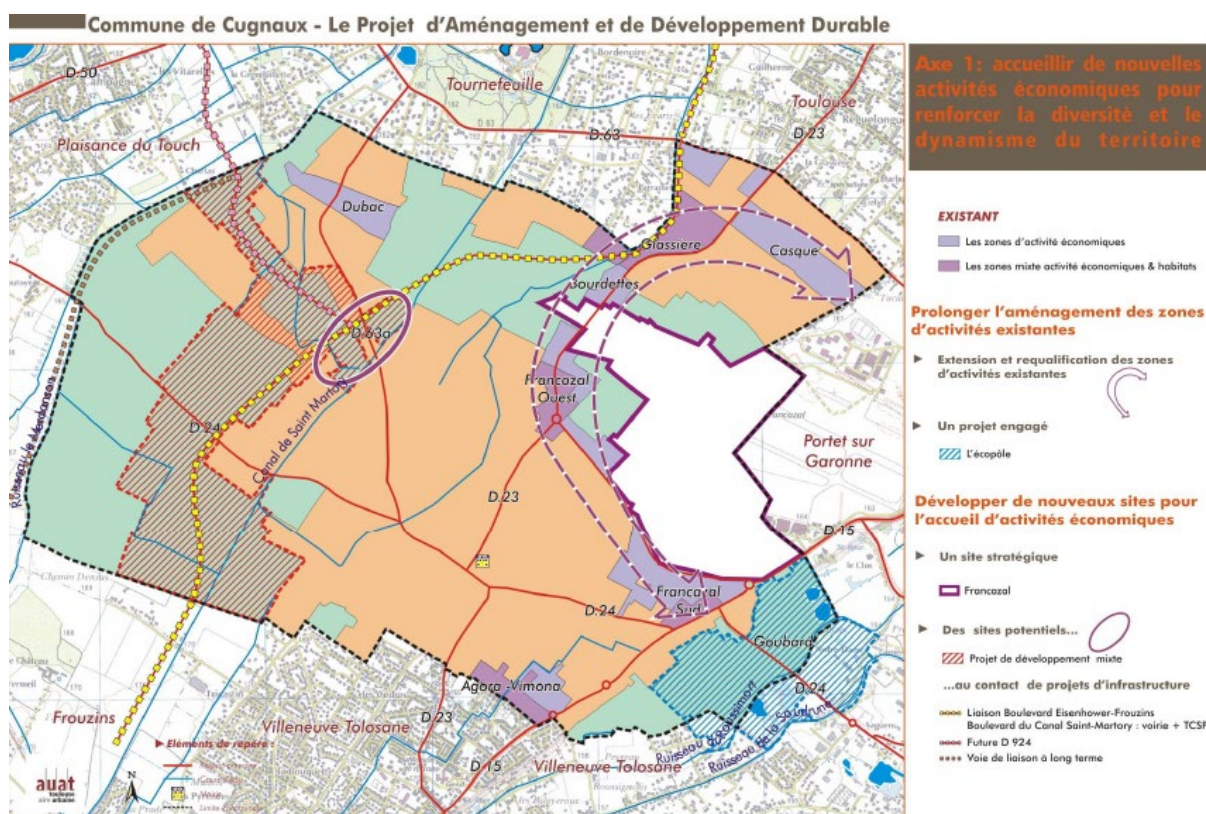
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** tel que défini dans le PLU en vigueur est organisé autour de 3 axes :

- Accueillir de nouvelles activités économiques pour renforcer la diversité et le dynamisme du territoire,**
- Poursuivre l'aménagement de la ville dans le souci d'équilibre de son territoire,**
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et urbain.**

Le projet **TECHNOCAMPUS HYDROGENE** est en cohérence avec l'axe 1 : « **Accueillir de nouvelles activités économiques pour renforcer la diversité et le dynamisme du territoire** » Ainsi les orientations concernant les activités économiques seront actualisées en intégrant parmi les activités économiques les projets liés à la recherche, technologie et industrie verte.

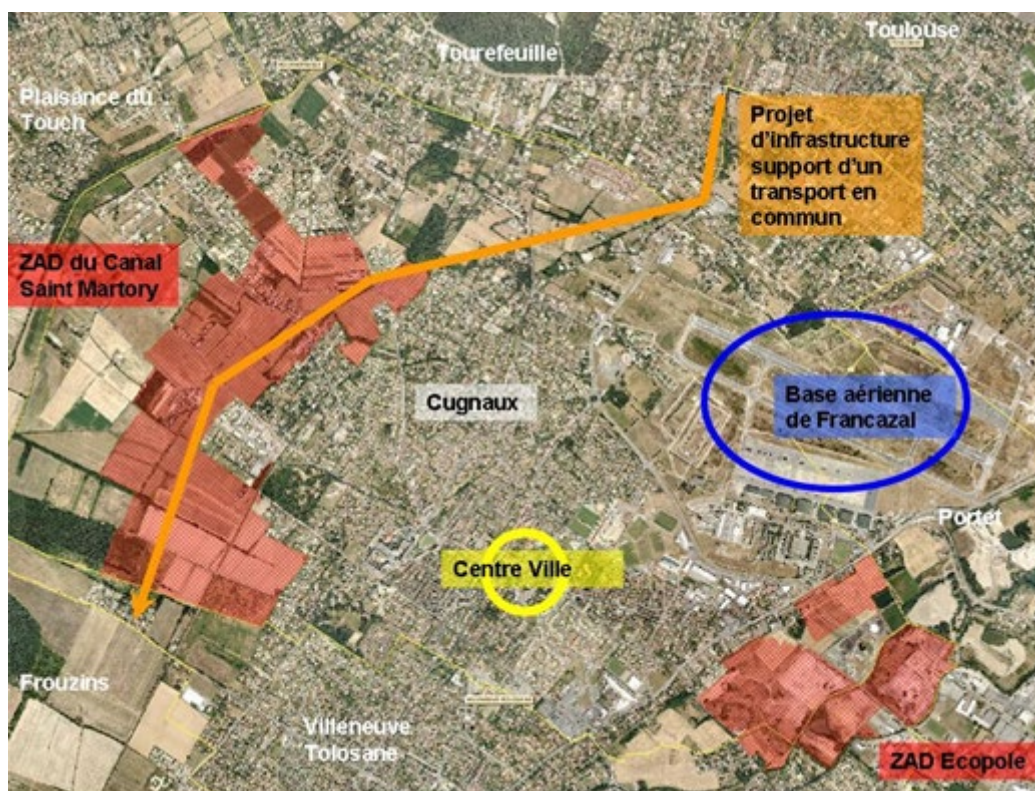
Le secteur de Franczal (dans lequel se trouve le site du projet Technocampus Hydrogène Occitanie) apparaît comme un site stratégique « pour l'accueil d'activités économiques ». C'est à ce titre qu'un nouveau projet peut y être implanté.

Rappel :



Les éléments contenus dans le PADD utiles pour cette procédure d'évolution du PLU de Cugnaux sont les suivants :

La commune comporte trois territoires de développement d'intérêt communautaire : une zone d'activité dénommée Ecopôle et deux territoires majeurs de développement en raison de leur taille, de leur situation et des enjeux en termes d'accueil d'habitants et d'activités : le site de la base aérienne de Francazal et la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du canal de Saint Martory représentant un potentiel d'urbanisation d'environ 380 Ha dont à peu près 300 ha sur le territoire de la commune de Cugnaux.



DEVELOPPER DE NOUVEAUX SITES POUR L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES.

Un site stratégique : le territoire de Francazal

Le site de Francazal apparaît stratégique au regard de sa taille, de sa bonne desserte et de sa localisation à proximité des zones d'activités actuelles ou futures.

Ce territoire doit donner lieu à une étude globale permettant d'assurer la gestion raisonnée de l'espace, dans l'intérêt des populations actuelles et futures (sans nuisance supplémentaire pour la population).

La procédure de Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLU de Cugnaux introduit 3 modifications du PADD en lien avec l'axe 1 formalisé comme suit :

Axe 1	Accueillir de nouvelles activités économiques pour renforcer la diversité et le dynamisme du territoire
--------------	--

Il s'agira d'abord de développer en premier le tissu économique en accueillant de nouvelles entreprises de manière à assurer un équilibre au sein du territoire entre les différentes fonctions urbaines afin de ne pas réduire Cugnaux à une seule dimension résidentielle. Ce développement économique devra être raisonné, respectueux de l'environnement, et être inscrit dans une perspective de développement durable. Le PLU doit être incitateur pour l'accueil de nouvelles activités afin de permettre à la commune de diversifier son économie et de développer des emplois.

1) Une modification dans le paragraphe indiqué ci-dessous (page 14 du PADD) :

Texte initial :

La base aérienne de Franczal

Elle s'étend sur le territoire de la commune de Portet, (Communauté d'Agglomération du Muretain), ainsi que sur Toulouse et Cugnaux pour presque la moitié de sa superficie soient 130 ha : la fermeture de l'aérodrome militaire s'accompagne d'une étude sur sa reconversion, pilotée par le Ministère de la Défense, et à laquelle sont associées les collectivités, en vue de son développement.

Après avoir identifié les enjeux d'aménagement (habitat, activités, commerces, équipements logistiques, infrastructures, équipements publics, aménagements paysagers, etc...), les études devront conduire à la définition de scénarios d'aménagement ainsi qu'à l'évaluation de leur impact avant d'établir un plan directeur de référence pour l'ensemble de cette zone (200 Ha environ de disponibles au total). Dans l'attente du résultat de ces études, le PLU ne pourra comporter aucune orientation d'urbanisme pour l'aménagement de ce territoire. L'intégration de ce projet dans le PLU se fera dès lors par une révision du document.

Texte modifié :

Les 2 dernières phrases sont modifiées comme suit :

Après avoir identifié les enjeux d'aménagement (habitat, activités, commerces, équipements logistiques, infrastructures, équipements publics, aménagements paysagers, etc ... les études devront conduire à la définition de scénarios d'aménagement ainsi qu'à l'évaluation de leur impact avant d'établir un cadre d'évolution en cohérence avec les activités de l'aéroport de Franczal.

La réalisation du centre d'essai Technocampus Hydrogène Occitanie, en faveur de la recherche, de la technologie et du développement de l'industrie verte s'inscrit dans le cadre renouvelé de ce secteur.

Toulouse Métropole a engagé une étude pour la réalisation d'un schéma global pour l'ensemble de la zone de Francazal.

- 2) **Afin de prendre en compte cette démarche de projet en cours, une modification a été introduite page 19 du PADD.**

Le texte est modifié de la façon suivante :

Texte initial : « ... le territoire de Francazal constitue une opportunité nouvelle dont le projet d'aménagement impliquera de revenir nécessairement sur le PLU afin de l'intégrer ».

Texte modifié : le territoire de Francazal constitue une opportunité nouvelle dont le projet d'aménagement d'ensemble permettra de réaliser les opérations de requalification d'un site d'intérêt métropolitain.

- 3) **Dans le chapitre intitulé « Développer de nouveaux sites pour l'accueil d'activités économiques » Un site stratégique : le territoire de Francazal page 26 du PADD.**

Texte initial : le site de Francazal apparaît stratégique au regard de sa taille, de sa bonne desserte et de sa localisation à proximité des zones d'activités actuelles ou futures.

Ce territoire doit donner lieu à une étude globale permettant d'assurer la gestion raisonnée de l'espace, dans l'intérêt des populations actuelles et futures (sans nuisance supplémentaire pour la population).

Texte rajouté : Un site dédié à la recherche, au développement, et à l'industrie verte est prévu en secteur sud de Francazal, sur une emprise de 2 ha.

- ➔ Ces 3 modifications du PADD du PLU de Cugnaux ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD.
- ➔ En effet, elles sont justifiées au regard de l'intérêt général du projet démontré dans la présente procédure, elles s'expliquent par le caractère résiduel de l'emprise concernée (2 ha sur 140 ha) et par son positionnement en limites de la base Francazal.

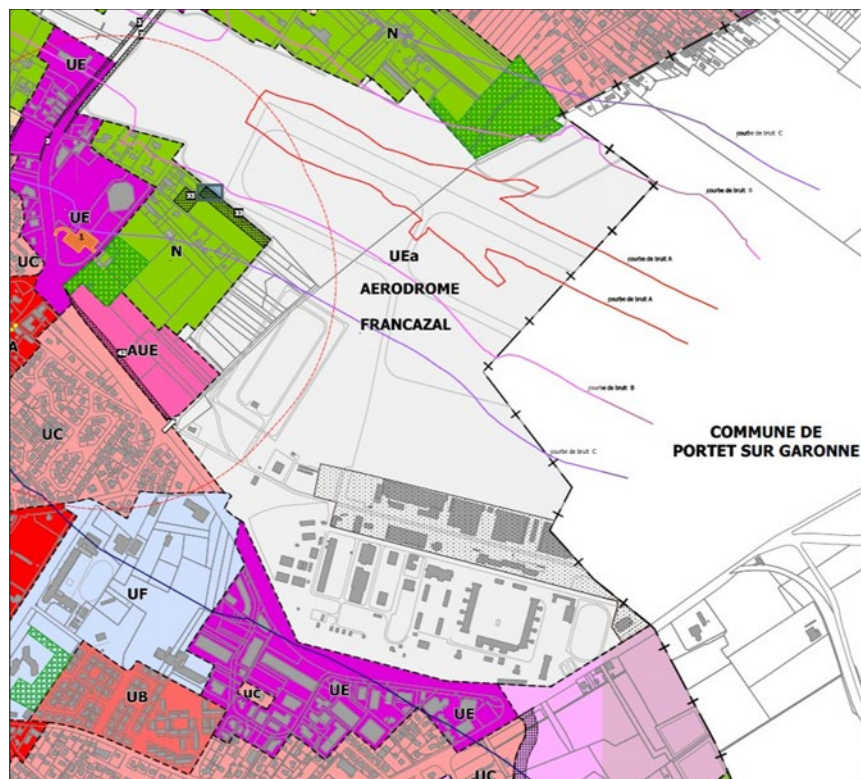
Ces évolutions apportées au PADD permettent de :

-Circonscrire dans le secteur de Francazal, le projet nommé Technocampus Hydrogène Occitanie,

-Positionner ce projet dans une dynamique d'intérêt métropolitain,

-Préciser qu'à l'intérieur du secteur de Francazal, un site de 2 ha sera dédié à l'industrie verte.

Ces 3 éléments viennent compléter les orientations du PADD sans bouleverser le cadre général et les intentions poursuivies formalisées dans ce document.



3.2 EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU ZONAGE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte :

1 - ZONES URBAINES (U) :

- La zone UA et le sous-secteur uaa,
- La zone UB,
- La zone UC et le sous-secteur uca,
- La zone UD,
- La zone UE, et le sous-secteur uea,
- La zone UF.

2 – ZONES D'URBANISATION FUTURE (A Urbaniser)

- La zone AU1 : Chemin Français
- La zone AUE : Belmont Bachecame
- Les zones AU₀ : à court terme Pé d'Estèbe Montole
- La zone AU₀ : moyen et long terme Le territoire du boulevard urbain du Canal Saint Martory
- La zone AUE₀ : L'Ecopôle

3 – ZONE AGRICOLE (A)

- La zone A et le sous-secteur Ah

4 – ZONE NATURELLE (N)

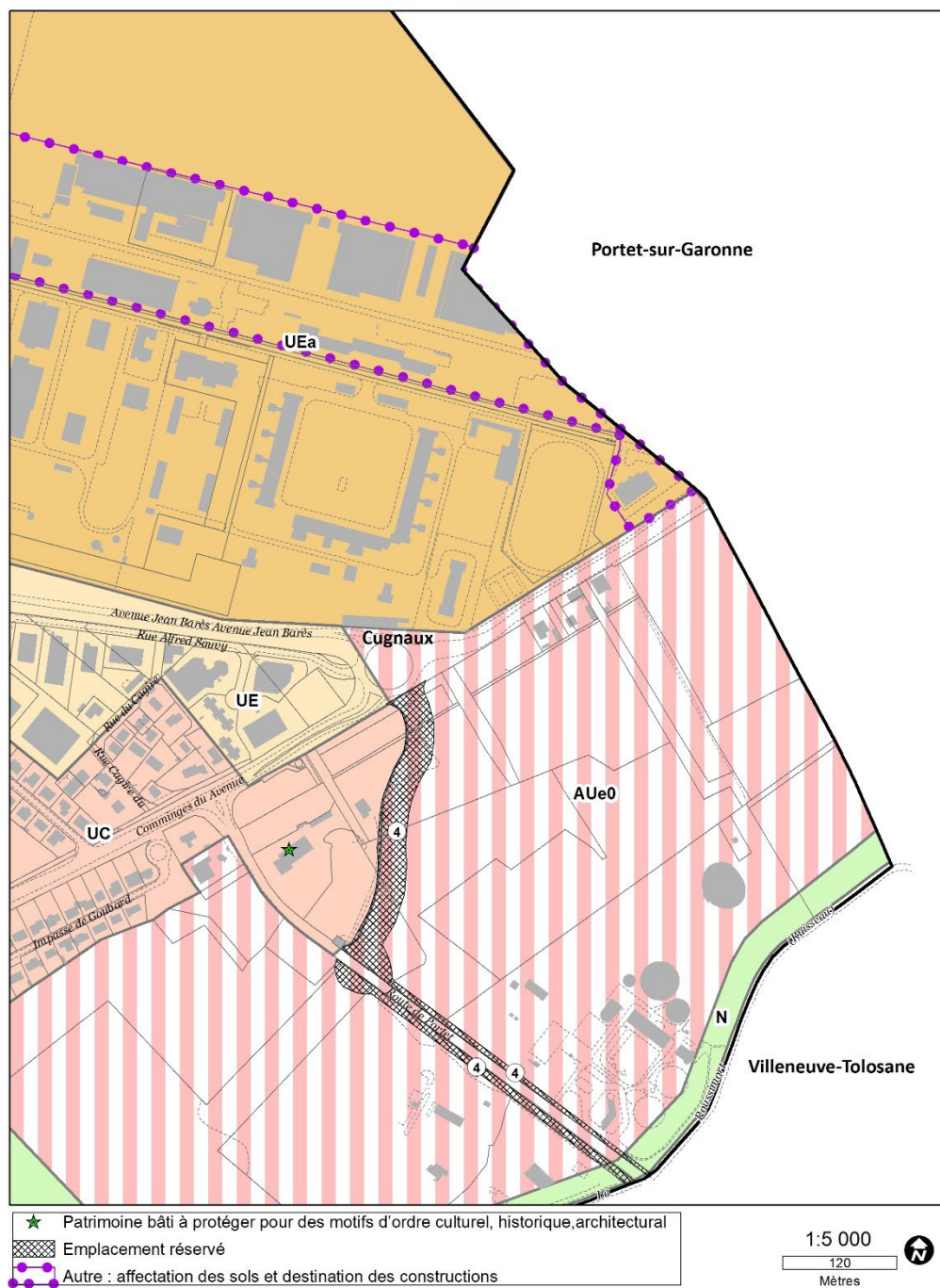
- La zone N et le sous-secteur NL

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Cugnaux a pour effet de délimiter un secteur spécifique correspondant au périmètre de projet du TECHNOCAMPUS HYDROGENE OCCITANIE porté par la Région Occitanie.

La nomenclature du PLU ne correspondant pas au type d'activités qui doit s'y développer, une nouvelle appellation est créée : UEb.

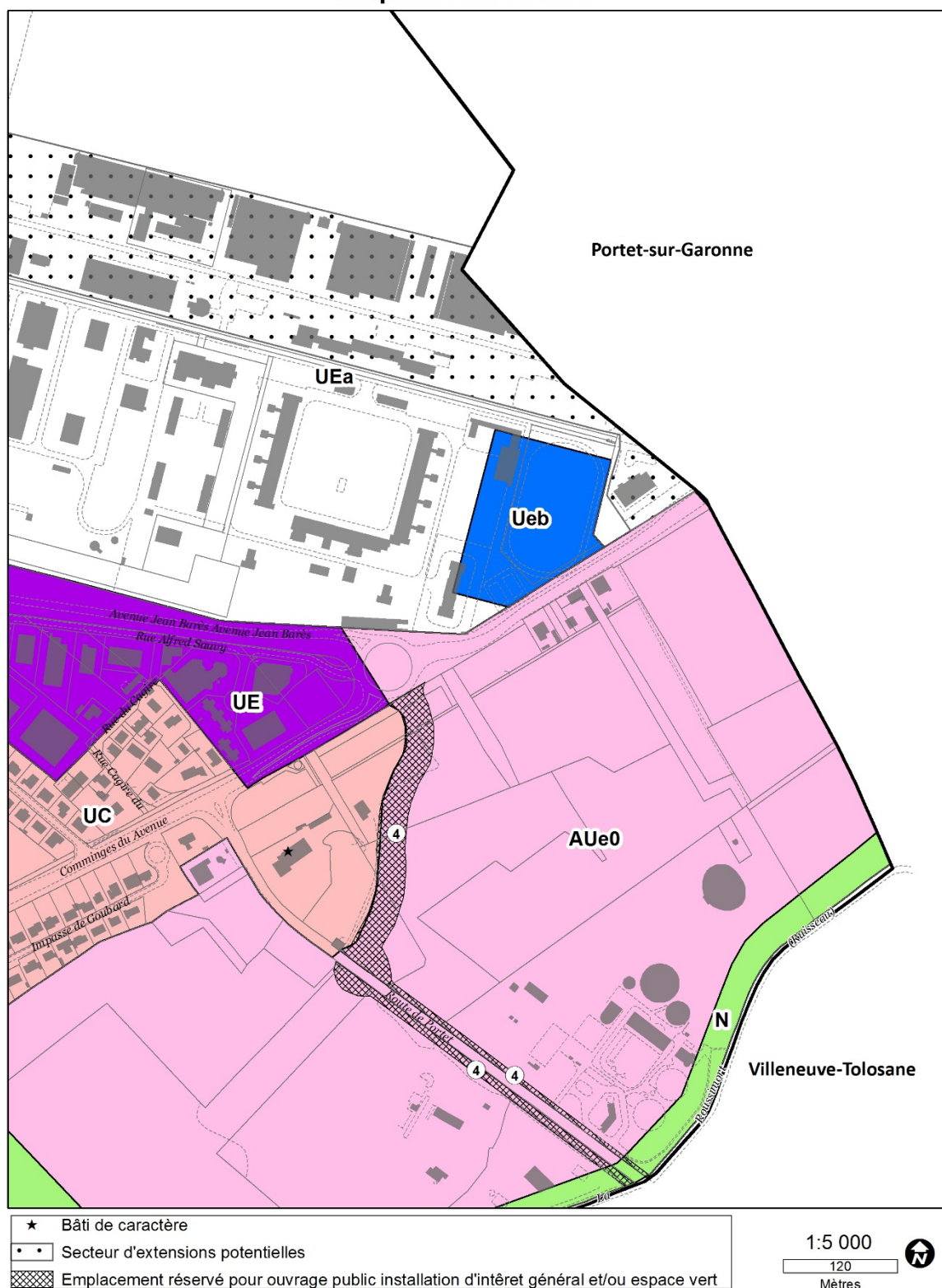
La vocation de ce futur secteur correspond aux activités liées à l'industrie verte, la recherche et la technologie.

Technocampus PLU actuel



3.3 LE PLAN APRES LA MISE EN COMPATIBILITE

Technocampus PLU après modification



3.4 EVOLUTION DES SURFACES

Tableau des surfaces dans le PLU approuvé

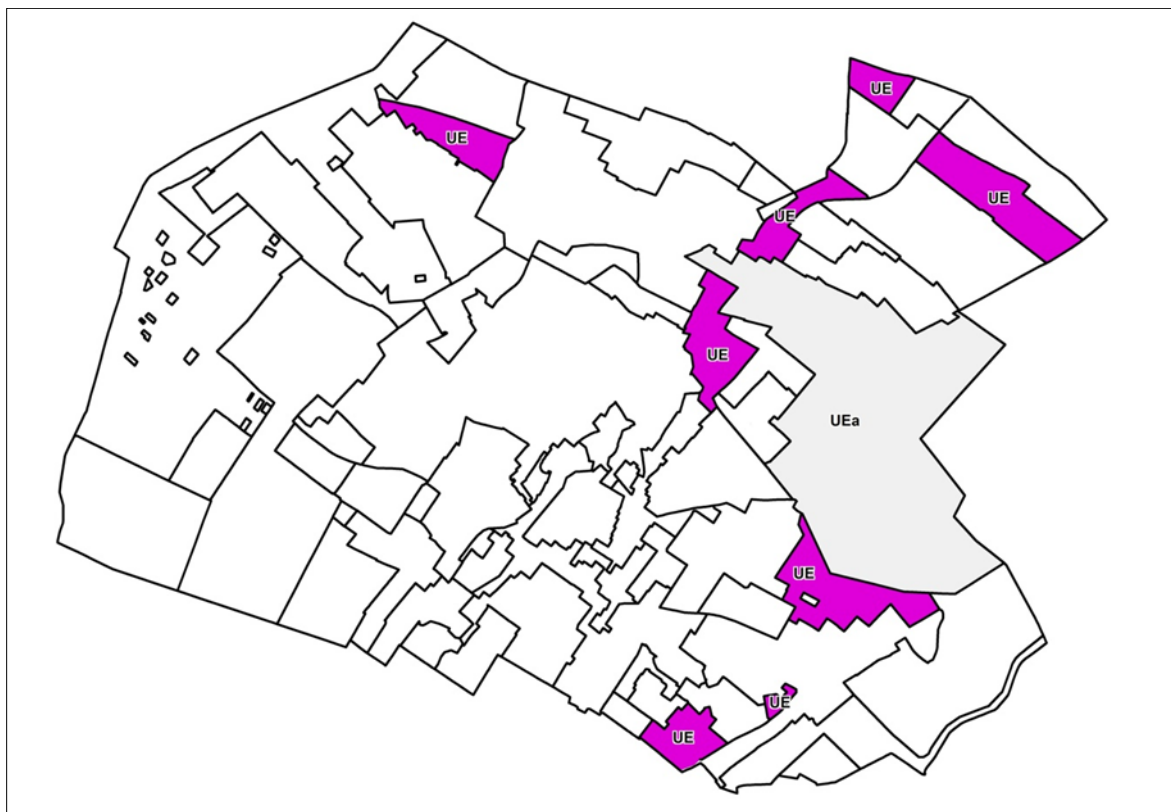
Avant la modification	
libelle	Somme - Surf_Ha
A	133,1605
Ah	2,8990
AU0	120,5162
AU1	5,0996
AUE	7,9980
AUe0	42,4921
N	168,6169
NL	16,4010
UA	55,0884
UAa	4,5139
UB	79,0584
UC	257,2877
UCa	9,7597
UD	147,2874
UE	79,1694
UEa	130,5763
UF	41,8681
Total Résultat	1301,7925

Tableau des surfaces après la mise en compatibilité

Après la modification	
libelle	Somme - Surf_Ha
A	133,1605
Ah	2,8990
AU0	120,5162
AU1	5,0996
AUE	7,9980
AUe0	42,4921
N	168,6169
NL	16,4010
UA	55,0884
UAa	4,5139
UB	79,0584
UC	257,2877
UCa	9,7597
UD	147,2874
UE	79,1694
UEa	128,2199
Ueb	2,3564
UF	41,8681
Total Résultat	1301,7925

4. LES DISPOSITIONS ACTUELLES DANS LE REGLEMENT LITTERAL

PLU APPROUVE DE CUGNAUX-DISPOSITIONS ACTUELLES DE LA ZONE UE



Caractère de la zone

A l'exception de l'aérodrome de Francazal, les zones UE recouvrent les terrains dont l'affectation est prioritairement destinée à l'accueil d'activités économiques.

Pour le secteur UEa, qui correspond à l'emprise de l'aérodrome de Francazal, le règlement permet l'amélioration des activités existantes sur ce site.

Dans les secteurs affectés par la servitude T5 de protection contre les obstacles, les hauteurs maximales admissibles seront déterminées après avis du service instructeur de la base de Francazal et sous réserve du respect de l'article UE10.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.
- 2 - Le changement de destination d'activité en habitat.
- 3 - L'ouverture de carrières.
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 5 - Les installations et travaux divers de type :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 6- Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 7- Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit :
« 550 mètres de part et d'autres de l'axe de la piste de Francazal sur une longueur de 2000 mètres comptés à partir du bout de piste ».
- 8 – Sous la courbe B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Francazal : toutes les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UE-2.5

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

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.
 - 2 - Les logements de fonction affectés au gardiennage des établissements autorisés, dans la limite de 80 m² de surface de plancher par unité foncière.
 - 3 - L'extension des logements existants à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la même date.
 - 4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, des canaux et fossés mères.
 - 5 - Sous les courbes B et C du PEB :
 - 5.1. Rappel : sous courbe C du PEB, sont autorisés sous condition, en référence à l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :
 - les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone.
 - Le changement de destination en habitat, à condition qu'il n'entraîne pas la création de plus de un logement et avec un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Ce changement de destination n'est applicable qu'une seule fois et uniquement aux

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU-commune de Cugnaux-Haute-Garonne-
Dossier de mise en compatibilité

bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement.

5.2. Rappel : sous courbe B du PEB, sont autorisés sous condition, en application de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :

- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone ;
- Les équipements publics ou collectifs lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

5.3 Sous courbe B et C du P.E.B. les constructions autorisées feront l'objet de mesures d'isolation acoustique.

6 - Dans le secteur UEa seules sont autorisées les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, pour les activités liées à l'aéronautique.

De plus dans le périmètre identifié par une trame portée au document graphique du règlement, des constructions nouvelles peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont liées à l'accueil ou au développement d'activités économiques en lien avec l'aéronautique ou la filière robotique-drones.

7 - Dans le secteur de Tucaut et Rond-point Mandela, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

8 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5B6 du dossier de PLU approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie publique et privée

Définition : est considérée comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant, ou étant amené par un nouveau projet à desservir plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

2.1. Dispositions générales

La création de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

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

Dans tous les cas, elles devront répondre aux exigences suivantes :

- . largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.
La largeur de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
- . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;
- . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers,...
- . permettre un traitement original de l'espace.
Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

2.2. Les voies en impasse :

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement pour permettre aux véhicules lourds de manœuvrer.

2.3. Dans le secteur de Tucaut et Rond-point Mandela :

Les aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de

- 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles ;
- 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Alimentation en eau

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

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

3 - Assainissement

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

3.1 Eaux usées

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

. Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

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

. Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

3.2. Effluents industriels

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

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

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

3.3. Eaux pluviales

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en

œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 10 l/s/ha 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.

4 - Réseaux électriques, téléphoniques et divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NON REGLEMENTEES

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

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

- . 6 mètres de l'emprise de la voie du canal de Saint-Martory ou des ER n°1, n°2b,
- . 6 mètres de l'emprise des RD 23, RD 15, RD 924a et RD 63a,
- . 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies,
- . 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

2.1. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie (espaces verts, bassin de rétention, parc de stationnement,...), les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.

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

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

1 - Cas général : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et 6 mètres de la limite de la zone UE.

2 – Cas particuliers :

2.1. Excepté en limite de zone UE, des implantations en limites séparatives pourront être admises à condition que la longueur totale du bâti implanté sur la limite considérée n'excède pas 15 mètres.

2.2. Excepté en limite de zone UE, en cas construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que la construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante. Cette disposition ne peut être cumulée avec celle de l'alinéa précédent.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires au bon fonctionnement de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

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

2 - La hauteur maximale des constructions, en tout point, ne peut excéder 13 mètres.

Des dépassements peuvent être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminée, ascenseurs, etc. et pour les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

- . Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante, doit garantir :
 - le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
 - une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ...) ;
 - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...
- . Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé
- . Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu ; dans ce cas il sera soigneusement coffré.
- 2.3. Les couleurs des menuiseries et volets, parties intégrantes des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Toitures

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

4 - Clôtures

- Les clôtures sur limites séparatives jouxtant une unité foncière destinée à l'habitat, sont autorisées :
 - . les grilles ou grillages doublés d'une haie ;
 - . les clôtures pleines de 2 mètres maximum.
 - . un mur-bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire voie.
- **Les clôtures sur voies et emprises publiques, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :**

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU-commune de Cugnaux-Haute-Garonne-
Dossier de mise en compatibilité

- . par une grille ou grillage, doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes ;
- . un mur-bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire voie. Les dispositifs d'aspect provisoires sont interdits.
- . par une clôture pleine, doublée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes dont la hauteur à maturité sera supérieure à celle de la clôture.

Le long des Routes Départementales, la hauteur maximum des clôtures est portée à 1,80 m.
Pour les parcelles en angle de rues, dans un souci d'harmonisation, les clôtures pourront avoir une hauteur maximum de 1,80m sous réserve de ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des véhicules et des piétons.

Dans le cas exceptionnel où une hauteur supérieure à 1.60 mètre est exigée pour des raisons impérieuses de sécurité, l'étude de la clôture fera l'objet d'un projet détaillé.

5 - Installations diverses

- 5.1. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.
- 5.2. L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres,... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.
L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 - Bureaux

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

2 - Commerces

Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de vente, avec un minimum d'une place par commerce.

3 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

4 - Activités

Pour les établissements industriels et artisanaux, il est appliqué la moins restrictive des deux règles suivantes :

- une place de stationnement par poste de travail
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

5 - Logement de fonction

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

6 - Autres constructions ou établissements

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

7 - Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues

Des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

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. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UE 3.

3. Plantations en limite de zone destinée à l'habitat

Un espace paysager devra être aménagé dans la marge d'isolement entre ces deux zones.

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.

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.

Toute solution alternative à cette règle, dès lors qu'elle assure le rôle d'ombrière pour les emplacements de stationnement, pourra être acceptée.



5. Espaces libres et espaces verts à créer

- . Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté.
- . Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devront être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

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

Néant.

4.1 LE REGLEMENT LITTERAL DU SECTEUR CONCERNE PAR LE PROJET TECHNOCAMPUS ET LES NOUVELLES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE

LES MODIFICATIONS FIGURENT EN SURLIGNE JAUNE

Caractère de la zone

A l'exception de l'aérodrome de Franczal, les zones UE recouvrent les terrains dont l'affectation est prioritairement destinée à l'accueil d'activités économiques.

Pour le secteur UEa, qui correspond à l'emprise de l'aérodrome de Franczal, le règlement permet l'amélioration des activités existantes sur ce site.

Pour le secteur UEb (2 ha) qui correspond à l'emprise du Technocampus Hydrogène Occitanie, le règlement permet l'implantation d'activités liées à la Recherche, la Technologie et l'Industrie verte.

Dans les secteurs affectés par la servitude T5 de protection contre les obstacles, les hauteurs maximales admissibles seront déterminées après avis du service instructeur de la base de Franczal et sous réserve du respect de l'article UE10.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.
- 2 - Le changement de destination d'activité en habitat.
- 3 - L'ouverture de carrières.
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 5 - Les installations et travaux divers de type :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 6- Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 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 Franczal sur une longueur de 2000 mètres comptés à partir du bout de piste ».
- 8 – Sous la courbe B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal : toutes les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UE-2.5

Pour le secteur UEb uniquement et en plus des 8 points ci-dessus énoncés, sont interdites :

10- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement « SEVESO » ou relevant de la directive 2010/75/UE relative aux émissions industrielles, appelée Directive IED.

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

Pour la zone UE et le secteur UEa :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.
- 2- L'extension des logements existants à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la même date.

Pour la zone UE et les secteurs UEa et UEb

- 3 - Les logements de fonction affectés au gardiennage des établissements autorisés, dans la limite de 80 m² de surface de plancher par unité foncière.
- 4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, des canaux et fossés mères.
- 5 - Sous les courbes B et C du PEB :
 - 5.1. Rappel : sous courbe C du PEB, sont autorisés sous condition, en référence à l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :
 - les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone.
 - Le changement de destination en habitat, à condition qu'il n'entraîne pas la création de plus de un logement et avec un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
Ce changement de destination n'est applicable qu'une seule fois et uniquement aux bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement.
 - 5.2. Rappel : sous courbe B du PEB, sont autorisés sous condition, en application de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :
 - la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
 - les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone ;
 - Les équipements publics ou collectifs lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.
 - 5.3 Sous courbe B et C **et D** du P.E.B. les constructions autorisées feront l'objet de mesures d'isolation acoustique.
- 6 - Dans le secteur UEa seules sont autorisées les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, pour les activités liées à l'aéronautique.

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU-commune de Cugnaux-Haute-Garonne-
Dossier de mise en compatibilité

De plus dans le périmètre identifié par une trame portée au document graphique du règlement, des constructions nouvelles peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont liées à l'accueil ou au développement d'activités économiques en lien avec l'aéronautique ou la filière robotique-drones.

- 7 - Dans le secteur de Tucaut et Rond-point Mandela, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement.
- 8 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5B6 du dossier de PLU approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs.
Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

2 - Voirie publique et privée

Définition : est considérée comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant, ou étant amené par un nouveau projet à desservir plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

2.1. Dispositions générales

La création de voies nouvelles est soumise aux conditions suivantes :

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

Dans tous les cas, elles devront répondre aux exigences suivantes :

- . largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU-commune de Cugnaux-Haute-Garonne-
Dossier de mise en compatibilité

La largeur de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :

- . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;
- . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers,...
- . permettre un traitement original de l'espace.
Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds.

2.2. Les voies en impasse :

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement pour permettre aux véhicules lourds de manœuvrer.

2.3. Dans le secteur de Tucaut et Rond-point Mandela :

Les aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de

- 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles ;
- 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE UE 4 - *DESSERTE PAR LES RESEAUX*

1 - Prescriptions générales

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

2 - Alimentation en eau

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

3 - Assainissement

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

3.1 Eaux usées

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

. Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

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

. Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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

4.2. Effluents industriels

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

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

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

3.3. Eaux pluviales

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

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

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 10 l/s/ha 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.

4 - Réseaux électriques, téléphoniques et divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NON REGLEMENTEES

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

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

- . 6 mètres de l'emprise de la voie du canal de Saint-Martory ou des ER n°1, n°2b,
- . 6 mètres de l'emprise des RD 23, RD 15, RD 924a et RD 63a,
- . 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies,
- . 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

En bordure de la voie royale (dès lors qu'elle deviendra voie publique) située au nord de la parcelle, les bâtiments seront implantés avec un retrait identique à celui des bâtiments existants situés sur la Place d'Armes.

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

- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie (espaces verts, bassin de rétention, parc de stationnement,...), les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.
- 2.2. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

3- Dans le secteur UEb

Sont admis dans les marges de reculement : locaux, bâtiments ou ouvrages techniques nécessaires à la sécurité et sûreté du site, au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc.

Sont également admises les aires de présentation des ordures ménagères ou les constructions à usage de stationnement de véhicules motorisés et vélos.

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

Dans la zone UE et le secteur UEa :

1 - Cas général : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et 6 mètres de la limite de la zone UE.

2 – Cas particuliers :

- 2.1. Excepté en limite de zone UE, des implantations en limites séparatives pourront être admises à condition que la longueur totale du bâti implanté sur la limite considérée n'excède pas 15 mètres.
- 2.3. Excepté en limite de zone UE, en cas construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que la construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante. Cette disposition ne peut être cumulée avec celle de l'alinéa précédent.

Dans le secteur UEb :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, sont admis dans les marges de reculement : locaux, bâtiments ou ouvrages techniques nécessaires à la sécurité et sûreté du site, au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, etc.

Sont également admises les aires de présentation des ordures ménagères ou les constructions à usage de stationnement de véhicules motorisés et vélos.

En bordure de la voie royale (domaine privé au moment de la présente procédure) située au nord de la parcelle, les bâtiments seront implantés avec un retrait identique à celui des bâtiments existants situés sur la Place d'Armes.

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

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires au bon fonctionnement de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Pour le secteur UEb :

L'emprise des ombrières photovoltaïques ou végétalisées et des équipements de stockage de l'hydrogène n'entre pas dans le calcul du coefficient d'emprise au sol de 65% et des 10% supplémentaires.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

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

Pour la zone UE et le secteur UEa :

2 - La hauteur maximale des constructions, en tout point, ne peut excéder 13 mètres.

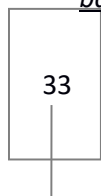
Des dépassements peuvent être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminée, ascenseurs, etc. et pour les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

Pour le secteur UEb :

La hauteur maximale (H) des constructions ne peut excéder 16 m, « hors tout ».

La règle du calcul de la hauteur est définie comme suit :

1- **La hauteur de façade (HF)** d'un bâtiment est la différence d'altitude, en tout point du bâtiment, entre :



Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU-commune de Cugnaux-Haute-Garonne-
Dossier de mise en compatibilité

1. D'une part le niveau fini de l'espace public existant ou projeté, ou à défaut le terrain avant travaux (point A)
2. Et d'autre part le point haut du bâtiment (point B) tel que défini ci-après :
3. Le point haut du bâtiment est constitué par la limite supérieure des parois verticales (murs) ou définissant la verticalité de la construction, cette limite excluant les éléments de hauteurs variables (sablères, acrotères, isolation ... tels que définis dans le lexique le cas échéant) et les pignons, ces éléments étant inclus dans la hauteur « h » ci-après définie.
4. La Hauteur de Façade ne comprend pas les éléments techniques définis ci-après.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère ne rentre pas dans le calcul de la hauteur sur façade si et seulement si la hauteur de l'acrotère est \leq à 60 cm, voire 1 m si des considérations techniques ou esthétiques le justifient. Au-delà, l'acrotère sera considéré comme un élément de la façade devant être pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade »

2- La hauteur hors tout : HF + h

Elle correspond :

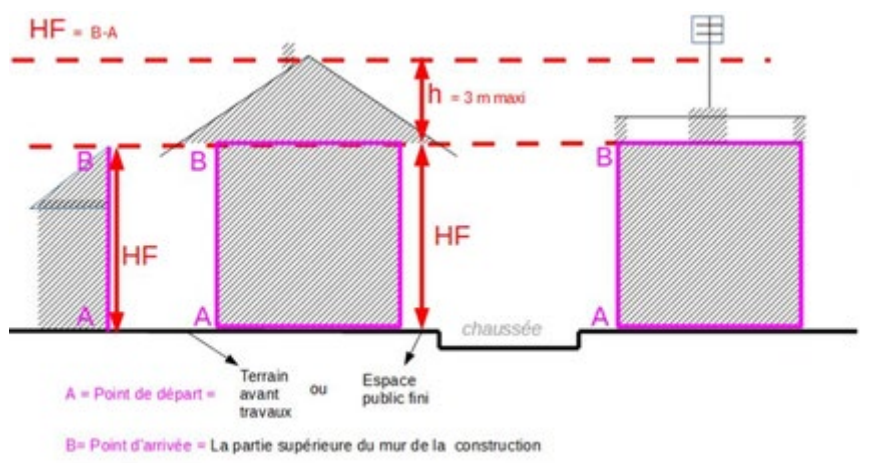
- à la hauteur de façade (HF)
- à la hauteur complémentaire autorisée (h)

En effet, au-dessus de la hauteur de façade est admise une hauteur « h » dans laquelle devront s'inscrire tous les types de toiture.

h = hauteur de l'aplomb du nu de la façade jusqu'au point le plus élevé du toit (notion de hauteur hors tout) et limitée à 3 m

Elle ne comprend pas les éléments techniques : antennes, cheminées...etc (cf définition ci-après) qui sont donc admis au-dessus de cette hauteur en restant soumises aux dispositions relatives aux caractéristiques architecturales.

Définition des éléments techniques : ils comprennent les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chaufferie et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc ...



ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour la zone UE et le secteur UEa :

1 - Conditions générales

- . Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante, doit garantir :
 - le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
 - une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..) ;
 - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...
- . Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé
- . Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu ; dans ce cas il sera soigneusement coffré.
- 2.3. Les couleurs des menuiseries et volets, parties intégrantes des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Toitures

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

4 - Clôtures

- Les clôtures sur limites séparatives jouxtant une unité foncière destinée à l'habitat, sont autorisées :
 - . les grilles ou grillages doublés d'une haie ;

- . les clôtures pleines de 2 mètres maximum.
- . un mur-bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire voie.
- **Les clôtures sur voies et emprises publiques, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :**
 - . par une grille ou grillage, doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes ;
 - . un mur-bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire voie. Les dispositifs d'aspect provisoires sont interdits.
 - . par une clôture pleine, doublée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes dont la hauteur à maturité sera supérieure à celle de la clôture.

Le long des Routes Départementales, la hauteur maximum des clôtures est portée à 1,80 m.

Pour les parcelles en angle de rues, dans un souci d'harmonisation, les clôtures pourront avoir une hauteur maximum de 1,80m sous réserve de ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des véhicules et des piétons.

Dans le cas exceptionnel où une hauteur supérieure à 1.60 mètre est exigée pour des raisons impérieuses de sécurité, l'étude de la clôture fera l'objet d'un projet détaillé.

5 - Installations diverses

- 5.1. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.
- 5.2. L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres,... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

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

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

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

Pour le secteur UEb :

1 - Façades-Menuiserie

1.1 En façade, sont admis : les parements métalliques, toile tendue, panneau de matériaux composite, panneau photovoltaïque, béton brut, enduits.

1.2 Les menuiseries : elles seront proposées dans un souci d'optimisation du confort thermique, visuel et acoustique.

3 - Toitures

Non règlementé.

4 - Clôtures

Clôtures : la hauteur maximale des clôtures en bordure de voies et emprises publiques ainsi qu'en bordure des limites séparatives est fixée à 2,50 m.

En bordure de la Voie Royale, les clôtures devront permettre une porosité visuelle de part et d'autre de la clôture.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 - Bureaux

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

2 - Commerces

Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de vente, avec un minimum d'une place par commerce.

3 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

4 - Activités

Pour les établissements industriels et artisanaux, il est appliqué la moins restrictive des deux règles suivantes :

- une place de stationnement par poste de travail
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Pour le secteur UEb, au regard de la vocation de la zone, les places de stationnement seront comptabilisées comme relevant de la destination d'activité y compris pour les besoins liés aux locaux (accessoires des locaux industriels).

5 - Logement de fonction

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

6 - Autres constructions ou établissements

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

7 - Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues

Des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

Pour le secteur UEb, le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos correspondra à 15% de l'effectif des personnes travaillant sur le site. Le seuil minimal d'emplacements de vélos libres d'accès correspondra à 5 % de l'effectif visiteurs.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Pour la zone UE et le secteur UEa :

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. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UE 3.

3. Plantations en limite de zone destinée à l'habitat

Un espace paysager devra être aménagé dans la marge d'isolement entre ces deux zones.

5. 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.



Toute solution alternative à cette règle, dès lors qu'elle assure le rôle d'ombrière pour les emplacements de stationnement, pourra être acceptée.

5. Espaces libres et espaces verts à créer

- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté.
- Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devront être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

Pour le secteur UEb :

L'aménagement des espaces verts devra être étudié avec soin afin d'aboutir à un cadre agréable.

Les espaces verts devront être constitués avec des essences locales.

1. Espaces boisés et plantations existantes

a) Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger, notamment lorsqu'ils sont situés en limites séparatives et le long des emprises publiques.

B)En cas d'impossibilité de conserver les arbres sur l'unité foncière, ils seront remplacés en nombre équivalent, c'est-à-dire : 1 arbre planté pour un arbre abattu quelle que soit sa localisation sur l'unité foncière.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UE 3.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux drainants, elles seront :

-soit plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture, les arbres plantés entreront dans le calcul de l'alinéa 1B du présent article.

-soit équipées en ombrière végétalisée ou dotées de panneaux photovoltaïques.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

Non réglementé.

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

Néant.

4.2 TABLEAU COMPARATIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AVANT ET APRES LA MISE EN COMPATIBILITE

	Dispositions PLU en vigueur	Dispositions PLU mis en compatibilité
ART 1	<p>1 - Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.</p> <p>2 - Le changement de destination d'activité en habitat.</p> <p>3 - L'ouverture de carrières.</p> <p>4 - Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>5 - Les installations et travaux divers de type : . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent, . les garages collectifs de caravanes, . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.</p> <p>6- Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.</p> <p>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 Francazal sur une longueur de 2000 mètres comptés à partir du bout de piste ».</p> <p>8 – Sous la courbe B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Francazal : toutes les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UE-2.5</p>	<p>COMPLEMENTS APRES LE POINT 8</p> <p>Pour le secteur UEb uniquement et en plus des 8 points ci-dessus énoncés, sont interdites :</p> <p>10- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement « SEVESO » ou relevant de la directive 2010/75/UE relative aux émissions industrielles, appelée Directive IED.</p>
ART 2	<p>1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition :</p> <p>- que leur implantation ne présente pas</p>	

	<p>de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises, - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs. <p>2 - Les logements de fonction affectés au gardiennage des établissements autorisés, dans la limite de 80 m² de surface de plancher par unité foncière.</p> <p>3 - L'extension des logements existants à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la même date.</p> <p>4 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, des canaux et fossés mères.</p> <p>5 - Sous les courbes B et C du PEB :</p> <p>5.1. Rappel : sous courbe C du PEB, sont autorisés sous condition, en référence à l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone. - Le changement de destination en habitat, à condition qu'il n'entraîne pas la création de plus d'un logement et avec un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances. <p>Ce changement de destination n'est applicable qu'une seule fois et uniquement aux bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement.</p>	<p>5.3 Sous courbe B et C et D du P.E.B. les constructions autorisées feront l'objet de mesures d'isolation acoustique.</p>
--	--	---

ART 3		INCHANGE
ART 4		INCHANGE
ART 5	NR	INCHANGE
ART 6	<p>1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> . 6 mètres de l’emprise de la voie du canal de Saint-Martory ou des ER n°1, n°2b, . 6 mètres de l’emprise des RD 23, RD 15, RD 924a et RD 63a, . 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies, . 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. <p>2 - D’autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :</p> <p>2.1. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie (espaces verts, bassin de rétention, parc de stationnement,...), les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.</p> <p>2.2. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l’alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d’extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l’alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.</p>	<p>En bordure de la voie Royale (dès lors qu’elle deviendra voie publique) située au nord de la parcelle, les bâtiments seront implantés avec un retrait identique à celui des bâtiments existants situés sur la Place d’Armes.</p> <p>3- Dans le secteur UEb</p> <p>Sont admis dans les marges de reculement : locaux, bâtiments ou ouvrages techniques nécessaires à la sécurité et sureté du site, au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, châteaux d’eau, capteurs solaires, éoliennes, etc.</p> <p>Sont également admises les aires de présentation des ordures ménagères ou les constructions à usage de stationnement de véhicules motorisés et vélos.</p>
ART 7	<p>1 - Cas général : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et 6 mètres de la limite de la zone UE.</p> <p>2 – Cas particuliers :</p> <p>2.1. Excepté en limite de zone UE, des implantations en limites séparatives pourront être admises à condition que la longueur totale du bâti implanté sur la limite considérée n'excède pas 15 mètres.</p>	<p>Dans le secteur UEb :</p> <p>Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.</p> <p>Toutefois, sont admis dans les marges de reculement : locaux, bâtiments ou ouvrages techniques nécessaires à la sécurité et sureté du site, au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, châteaux d’eau, capteurs solaires,</p>

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU-commune de Cugnaux-Haute-Garonne-
Dossier de mise en compatibilité

	<p>2.4. Excepté en limite de zone UE, en cas construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifée sur ladite limite, à condition que la construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante. Cette disposition ne peut être cumulée avec celle de l'alinéa précédent.</p>	<p>éoliennes, etc. En bordure de la voie royale (domaine privé au moment de la présente procédure) située au nord de la parcelle, les bâtiments seront implantés avec un retrait identique à celui des bâtiments existants situés sur la Place d'Armes.</p> <p>Sont également admises les aires de présentation des ordures ménagères ou les constructions à usage de stationnement de véhicules motorisés et vélos.</p>
ART 8	<p>Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc....</p>	<p>INCHANGE</p>
ART 9	<p>L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Ne sont pas pris en compte, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires au bon fonctionnement de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.</p>	<p>Pour le secteur UEb : L'emprise des ombrières photovoltaïques ou végétalisées et des équipements de stockage de l'hydrogène n'entre pas dans le calcul du coefficient d'emprise au sol de 65% et des 10% supplémentaires.</p>
ART 10	<p>1 - Définition : le niveau de base La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.</p> <p>2 - La hauteur maximale des constructions, en tout point, ne peut excéder 13 mètres.</p>	<p>Pour le secteur UEb : La hauteur maximale (H) des constructions ne peut excéder 16 m hors tout. Introduction de la définition de la règle de hauteur dans le règlement écrit.</p>

	Des dépassements peuvent être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminée, ascenseurs, etc. et pour les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.	
ART 11	<p>1 - Conditions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante, doit garantir : <ul style="list-style-type: none"> - le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ; - une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..) ; - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ... Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme. <p>2 - Façades - Couleurs - Matériaux</p> <p>2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.</p> <p>2.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être</p>	<p>Pour le secteur UEb :</p> <p>1 - Façades-Menuiserie</p> <p>1.1 En façade, sont admis : les parements métalliques, toile tendue, panneau de matériaux composite, panneau photovoltaïque, béton brut, enduits.</p> <p>1.2 Les menuiseries : elles seront proposées dans un souci d'optimisation du confort thermique, visuel et acoustique.</p> <p>3 - Toitures</p> <p>Non réglementé.</p> <p>4 - Clôtures</p> <p>Clôtures : la hauteur maximale des clôtures en bordure de voies et emprises publiques ainsi qu'en bordure des limites séparatives est fixée à 2,50 m. En bordure de la Voie Royale, les clôtures devront permettre une porosité visuelle de part et d'autre de la clôture.</p>

recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu ; dans ce cas il sera soigneusement coffré.

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

3 - Toitures

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

4 - Clôtures

- Les clôtures sur limites séparatives jouxtant une unité foncière destinée à l'habitat, sont autorisées :

- . les grilles ou grillages doublés d'une haie ;
- . les clôtures pleines de 2 mètres maximum.
- . un mur-bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire voie.

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

- . par une grille ou grillage, doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes ;
- . un mur-bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire voie. Les dispositifs d'aspect provisoires sont interdits.
- . par une clôture pleine, doublée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes dont la hauteur à maturité sera supérieure à celle de la clôture.

Le long des Routes Départementales, la hauteur maximum des clôtures est portée à

	<p>1,80 m.</p> <p>Pour les parcelles en angle de rues, dans un souci d'harmonisation, les clôtures pourront avoir une hauteur maximum de 1,80m sous réserve de ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des véhicules et des piétons.</p> <p>Dans le cas exceptionnel où une hauteur supérieure à 1.60 mètre est exigée pour des raisons impérieuses de sécurité, l'étude de la clôture fera l'objet d'un projet détaillé.</p> <p>5 - Installations diverses</p> <p>5.1. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.</p> <p>5.2. L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres,... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.</p> <p>L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).</p> <p>6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes</p> <p>Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.</p>	
ART 12	<p>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.</p> <p>1 - Bureaux</p> <p>Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.</p>	<p>Pour les établissements industriels et artisanaux, il est appliqué la moins restrictive des deux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une place de stationnement par poste de travail - 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

	<p>2 - Commerces Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de vente, avec un minimum d'une place par commerce.</p> <p>3 - Équipements hôteliers et de restauration Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.</p> <p>4 - Activités Pour les établissements industriels et artisanaux, il est appliqué la moins restrictive des deux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une place de stationnement par poste de travail - 1 place pour 100 m² de surface de plancher. <p>5 - Logement de fonction Il est exigé deux places de stationnement par logement.</p>	<p>Pour le secteur UEb, au regard de la vocation de la zone, les places de stationnement seront comptabilisées comme relevant de la destination d'activité y compris pour les besoins liés aux locaux (accessoires des locaux industriels).</p> <p>Stationnement des vélos : Pour le secteur UEb, le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos correspondra à 15% de l'effectif des personnes travaillant sur le site. Le seuil minimal d'emplacements de vélos libres d'accès correspondra à 5 % de l'effectif visiteurs.</p>
<p>ART 13</p>	<p>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. Une haie bocagère sera implantée en limites sud-est de la parcelle soit en bordure de la RD15. Les haies existantes au Nord et à l'Est devront être conservées. Des essences à baies et à fructification étagée pourront être plantées en raison de leur importance comme lieu de nourrissage pour l'avifaune du secteur.</p> <p>2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UE 3.</p> <p>3. Plantations en limite de zone destinée à l'habitat</p>	<p>Le texte est maintenu pour UE et UEa, puis rajout :</p> <p>Pour le secteur UEb : L'aménagement des espaces verts devra être étudié avec soin afin d'aboutir à un cadre agréable. Les espaces verts devront être constitués avec des essences locales.</p> <p>1. <u>Espaces boisés et plantations existantes</u></p> <p>a) Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger, notamment lorsqu'ils sont situés en limites séparatives et le long des emprises publiques. B) En cas d'impossibilité de conserver les arbres sur l'unité foncière, ils seront remplacés en nombre équivalent, c'est-à-dire : 1 arbre planté pour un arbre abattu quelle que soit sa localisation sur l'unité foncière.</p> <p>2. <u>Plantations d'alignement le</u></p>

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU-commune de Cugnaux-Haute-Garonne-
Dossier de mise en compatibilité

	<p>Un espace paysager devra être aménagé dans la marge d'isolement entre ces deux zones.</p> <p>5. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.</p> <p>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. Toute solution alternative à cette règle, dès lors qu'elle assure le rôle d'ombrière pour les emplacements de stationnement, pourra être acceptée.</p> <p>5. <u>Espaces libres et espaces verts à créer</u></p> <p>. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté.</p> <p>. Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devront être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.</p>	<p><u>long des voies de circulation nouvelles</u></p> <p>Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UE 3</p> <p>3. <u>Plantations sur les aires de stationnement non couvertes</u></p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux drainants, elles seront :</p> <p>-soit plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture, les arbres plantés entreront dans le calcul de l'alinéa 1B du présent article.</p> <p>-soit équipées en ombrière végétalisée ou dotées de panneaux photovoltaïques.</p> <p>4. <u>Espaces libres et espaces verts à créer</u></p> <p>Non règlementé.</p>
ART 14	Néant	INCHANGE

Justifications des dispositions supplémentaires au règlement existant de la zone UE :

Les changements apportés sont induits par la création d'un nouveau secteur dans la zone UE. Ainsi dans la formulation des dispositions certaines règles seront reprises de la zone UEa, d'autres dispositions seront modifiées pour une bonne cohérence avec le projet d'aménagement.

Les articles principaux sont : 1-2- liés à la vocation du secteur, puis les articles 6 et 7 concernant les implantations des bâtiments dans la zone.

Article 9 règlementant l'emprise au sol a été complété par une disposition sur les ombrières voltaïques ou végétalisées. Cette disposition n'existait pas dans le règlement approuvé.

Article 10 sur la règle de hauteur est en cohérence avec le projet architectural. La hauteur existante à 13 m était insuffisante pour la réalisation du projet.

Article 11 sur les clôtures. La réglementation à 2,50 m de hauteur est imposée au regard des activités prévues sur le site, nécessitant une mise en sécurité du site.

Article 12 : sur le stationnement des véhicules, une précision est apportée pour éviter toute interprétation de la règle. Ceci a été fait en lien avec le projet d'aménagement. Pour le stationnement des vélos, une disposition a été introduite afin de permettre une plus grande incitation à ce mode actif.

Article 13 : des dispositions complémentaires concernent le remplacement des arbres et la réalisation d'ombrières sur les aires de stationnement.

Ces dispositions permettent de disposer d'un règlement correspondant au projet d'architecture. Des règles qualitatives ont été introduites pour tenir compte des orientations du projet.

4.3 JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT LITTERAL

Article 1 : introduction de l'interdiction des installations SEVESO et IED justifiée par le fait de bien circonscrire les installations industrielles interdites sur le site. *C'est une disposition qui permet de sécuriser juridiquement l'opération et de rassurer la population sur le degré de dangerosité de l'installation envisagée. Ceci permet également de limiter la marge d'interprétation de ce qui est autorisé ou interdit.*

Article 2 : Rajout de la courbe D du PEB, une mise à jour *par souci de cohérence avec le plan PEB figurant dans l'état initial du site.*

Article 6 : Intégrer la liste des installations possibles dans les marges de recul. *Cette disposition permet de réaliser l'ensemble des ouvrages liés au projet, notamment le local de contrôle à l'entrée du site, les aires de présentation des ordures ménagères et le local vélos.*

Article 6 : les bâtiments en bordure de la voie Royale seront implantés avec un retrait identique à celui des bâtiments voisins, permettant ainsi la constitution d'un front bâti homogène sur l'axe structurant et d'accès au site. *La Voie Royale desservira plusieurs unités foncières, c'est en cela qu'elle constitue une limite au titre de l'article 6 et non de l'article 7.*

Par ailleurs, et de façon similaire à l'article 7, sont listés les éléments admis dans les marges de recul pour intégrer tous les éléments constitutifs du projet.

Article 9 : L'emprise des ombrières photovoltaïques ou végétalisées et des équipements de stockage de l'hydrogène n'est pas intégrée dans le calcul de la règle.

Cette disposition permet de prendre en compte un élément qualitatif du projet que sont les ombrières (photovoltaïques ou végétalisées) ainsi qu'un élément constitutif du projet que sont les remorques mobiles situées en partie sud du site.

Article 10 : la règle de hauteur est fixée à 16 m sur ce secteur *pour tenir compte de l'architecture du projet et des besoins techniques en partie haute des bâtiments.*

Article 11 : la hauteur maximale des clôtures en bordure de voies et emprises publiques ainsi qu'en bordure des limites séparatives est fixée à 2,50 m. Pour des raisons de contrôle et de sûreté du site (liées à la ZRR imposée au regard de l'activité du site), la hauteur a été majorée. Il est également intégré une disposition spécifique sur la façade principale du projet en matière de clôture qui devra être conçue pour permettre une certaine porosité visuelle afin de conserver des vues de part et d'autre de la voie royale et *éviter un effet de fermeture donnant sur l'axe majeur du secteur.*

Article 12 : Pour les établissements industriels et artisanaux, il est appliqué la moins restrictive des deux règles suivantes :

- une place de stationnement par poste de travail
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Il a été rajouté : Pour le secteur UEb, au regard de la vocation de la zone, les places de stationnement seront comptabilisées comme relevant de la destination d'activité y compris pour les besoins liés aux locaux (accessoires des locaux industriels).

Les locaux accessoires sont en effet reconnus pour avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Cette disposition est justifiée par le fait que l'interprétation de cette règle doit être

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU-commune de Cugnaux-Haute-Garonne-
Dossier de mise en compatibilité

faite en fonction de la destination principale qui, pour le Technocampus est une destination industrielle. Les locaux considérés comme accessoires des locaux industriels sont ici considérés comme nécessaires et indissociables du fonctionnement du Technocampus pris dans sa vocation première.

Une règle pour le stationnement des vélos a été introduite. *Elle permet d'inciter à l'utilisation de ce mode actif tant par les utilisateurs que par les visiteurs du site.*

Article 13 : pour les plantations existantes, elles devront être conservées. Tout arbre abattu devra être remplacé en nombre équivalent dans l'objectif de maintenir sur le site des aménités naturelles. Les arbres plantés sur l'espace dédié au stationnement seront comptabilisés dans le décompte global.

Les aires de stationnement seront réalisées en matériaux drainants. Cette disposition permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Les arbres plantés sur les aires de stationnement entreront dans le calcul du décompte des arbres abattus. Cette disposition a été introduite en raison des contraintes techniques des installations prévues qui limitent les plantations en raison du système racinaire des grands sujets incompatibles avec les réseaux prévus et notamment les fluides spéciaux.