

# Plan Local d'Urbanisme



Quint-Fonsegrives

## Modification Simplifiée 2

approuvée par délibération du 17/10/2024

### 5 – Pièces réglementaires

#### 5a - Règlement écrit



toulouse  
métropole



# **SOMMAIRE**

<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....</b>	<b>13</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>	<b>15</b>
<i>ZONE UA .....</i>	<i>17</i>
<i>ZONE UB .....</i>	<i>31</i>
<i>ZONE UC .....</i>	<i>45</i>
<i>ZONE UE.....</i>	<i>57</i>
<i>ZONE UF.....</i>	<i>69</i>
<i>ZONE UP.....</i>	<i>81</i>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU) .....</b>	<b>91</b>
<i>ZONE 2AU.....</i>	<i>93</i>
<i>ZONE 3AU.....</i>	<i>105</i>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N).....</b>	<b>119</b>
<i>ZONE A .....</i>	<i>121</i>
<i>ZONE N .....</i>	<i>129</i>



**CHAPITRE 1 :**

**DISPOSITIONS**

**APPLICABLES A**

**L'ENSEMBLE DE LA**

**COMMUNE**



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A**

## **L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

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

Art. R. 111-26 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

Art. R. 111-27 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, et reportées sur les documents graphiques ;
3. Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 10 zones et 10 secteurs de zones.

#### **1. ZONES URBAINES :**

- La zone UA et les sous-secteurs UAa, UAb et UAc ;
- La zone UB et les sous-secteurs UBa, UBb et UBc ;
- La zone UC ;
- La zone UE et le secteur UEa ;
- La zone UF ;
- La zone UP et le sous-secteur UPa.

#### **2. ZONES D'URBANISATION FUTURE :**

- La zone 2AU ;
- La zone 3AU.

#### **3. ZONE AGRICOLE**

- La zone A.

#### **4. ZONE NATURELLE**

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

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

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

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



## **ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES**

1. **Adaptations mineures** : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme) ;
2. Les **ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** sont autorisés dans toutes les zones du PLU, seuls les articles 2, 6 et 7 de ces zones leur sont applicables.
3. Conformément aux articles L.111-15 et L.111-23 relatifs à la **reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis** depuis moins de dix ans et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial :
  - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire ou si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
  - Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires, et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
4. **Construction existante** non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles ;
5. **Les constructions à usage d'équipement** public ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

## **ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE**

1. **Bâti de caractère à protéger** au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique.  
Aussi tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.
2. **Espaces boisés classés** : Les dispositions du Code de l'Urbanisme aux articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

**3. Sécurité et exploitation des ouvrages dans les EBC :**

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

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

Le Plan d'Exposition au Bruit de Toulouse-Lasbordes a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 mars 2007 (annexe 5g). Il concerne la zone N situé au Sud-Ouest de Quint-Fonsegrives à Ribaute pour les courbes C et D, et la zone UF pour la courbe D. Les constructions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions des articles L.112-9 à 13 du Code de l'Urbanisme (annexe 2b).

**5. Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants :** les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.**6. Les constructions ou installations situées le long des routes express ou des autoroutes ou des routes classées à grandes circulations :** Ces constructions ou installations sont soumises aux dispositions des articles L.111-6 à 10 du Code de l'urbanisme. La zone A, est concernée par ces dispositions.**7. Création d'une "bande d'études",** de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 16, préalable à la réalisation d'un projet d'intégration d'un TCSP et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L.424-1 (annexe 5n)**8. Prise en compte du risque inondation :**

A l'intérieur du zonage réglementaire (Ri / Ji / Bi / GHi) reporté sur le document graphique du PLU, les utilisations et occupations du sol sont soumises aux prescriptions correspondantes du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin de la Marcaissonne, Saune et Seillonne approuvé le 18 avril 2016.

Les documents réglementaires du PPRI concernant la commune de Quint-Fonsegrives sont annexés au PLU (annexe 6d).

**9. Prise en compte des risques sécheresse :**

Sur la totalité du territoire communal, les utilisations ou occupations du sol sont soumises aux prescriptions mentionnées dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) Sécheresse insérés en annexe du présent PLU.

Ces dispositions s'appliquent à la totalité des zones.

**10. Protection des monuments historiques :**

Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les travaux de démolition, dans le périmètre de protection des monuments historiques repéré sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Sont concernées les zones UC, A et N.

**11. Les dispositions en vigueur en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique :** Code du Patrimoine, article L. 531-14 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire ; l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet ». Le service compétent

relevant de la Préfecture de Région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article 322-2 du Code Pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

- 12.** Conformément à la délibération du conseil municipal du 22 octobre 2007, **l'édification des clôtures** doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).



# **CHAPITRE 2 :**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES (U)**

**ZONE UA**

**ZONE UB**

**ZONE UC**

**ZONE UE**

**ZONE UF**

**ZONE UP**





## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE UA**

#### **Caractère de la zone**

*La zone UA et ses secteurs UAa et UAb identifient les centralités communales. zone UAc concerne l'entrée de ville par le Chemin de Ribaute.*

*La zone UA a pour périmètre le bâti traditionnel qui constitue le bourg ancien avec ses commerces et ses services en rez-de-chaussée. C'est le centre identitaire de la commune de Quint-Fonsegrives mais c'est aussi la centralité élargie de Pont de Bois associée au secteur UAa, située en entrée de ville sur la RD 18 et à proximité du Collège. La superficie de la zone UA centrale est de 10 hectares et celle positionnée en entrée de ville sur la RD 18 est de 3,6 hectares.*

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

*Toutefois la création d'un autre secteur UAa, au sein de l'opération d'habitat située à proximité du nouveau collège, permet d'identifier l'émergence d'un noyau de centralité, axé sur une mixité des fonctions urbaines. Cet embryon de centralité secondaire a une superficie de 1 hectare. Il est aujourd'hui élargi par la reconversion de la zone UA de Pont de Bois.*

*Le secteur UAb est positionné sur la centralité du quartier Ouest. Sa densité et sa mixité dynamise le cœur des quartiers Ouest tout en apportant des liens urbains et sociaux avec le centre administratif et historique de la commune. Sa superficie est de 2,7 hectares.*

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

*Enfin, la zone UAc identifie un secteur de 6,97 ha en mutation en entrée de ville le long de la RD16. Une certaine densité est recherchée afin d'affirmer son urbanité. Bien que la mixité d'usage (habitat, commerces et services) soit autorisée, la vocation principale du secteur est d'accueillir du logement, notamment à vocation sociale. Des dispositions ont été inscrites pour prendre en compte la proximité de l'axe routier et de la zone d'activité artisanale adjacente.*

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

- *De mettre en valeur et de permettre l'évolution du bâti ancien du centre-ville ;*
- *De préserver la qualité architecturale et urbaine du centre historique*
- *D'unifier et de rendre plus cohérent l'unité du territoire central, tout en permettant l'identification des noyaux de centralité plus récents*
- *Favoriser la mixité des fonctions urbaines*
- *Assurer la mixité sociale et la diversité des programmes d'habitat sur la commune de Quint-Fonsegrives.*

## **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

1. Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées ;
2. Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées ;
3. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting ;
4. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger et de loisirs ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
6. L'ouverture de gravières et de carrières ;
7. Dans les secteurs soumis au risque inondation, toutes constructions ou utilisations du sol autres que celles autorisées par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU.

## **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les occupations et utilisations du sol ne pourront être autorisées que si elles sont compatibles avec les principes de l'Orientation d'aménagement de « Pont de Bois » jointe au présent PLU ;
2. Les constructions à usage artisanal ou commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ;
4. La transformation des installations classées existant antérieurement à condition qu'elles n'en augmentent pas les nuisances et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ;
5. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et au petit patrimoine identifiés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
7. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse annexé au présent dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 ;
8. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU ;
9. L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 25 mètres du haut de la berge de la Saune et de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise pour les autres cours d'eau ;

10. Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux (SPL) : Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération à destination d'habitation qui entraîne la création d'une surface de plancher à usage d'habitat supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> doit comporter un minimum de 35% de surface de plancher et de logements affectés à du logement locatif social. Ces dispositions s'appliquent à l'unité foncière.
- Pour les lotissements, l'obligation de diversité (SP et nombre de logements) pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable.

### **ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

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

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

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

### **3. Pistes cyclables et chemins piétonniers :**

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

## **ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

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

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques :**

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

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

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

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

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 de Toulouse Métropole donné en annexe n° 6b.

**2.3. Eaux pluviales :**

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

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

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

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

**3. Réseaux divers :****3.1. Electricité- Télécommunications :**

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

**3.2 Les locaux et les installations techniques :**

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

**4. Collecte des déchets urbains :**

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

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

**ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée :
  - 1.1. A l'alignement le long de la RN 126 ;

Toutefois, des implantations en retrait peuvent être autorisées sous réserve que le retrait n'excède pas 5 mètres comptés à partir de l'alignement et que l'alignement soit matérialisé par un mur de 1,50 m de haut maximum ;
  - 1.2. À une distance de 21 mètres de l'emprise de la RD 18 le long de la prescription d'alignement de Pont de Bois reportée sur le document graphique du règlement ;
  - 1.3. A une distance de 15 mètres de la limite d'emprise de la RM 16 ;
  - 1.4. A une distance minimale de 3 mètres le long de la limite d'emprise des autres voies existantes et futures.
2. Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus seront autorisées :
  - 2.1. Dans les opérations d'ensemble et uniquement sur les voies intérieures nouvelles ;
  - 2.2. Excepté en bordure de la RN126, à l'intérieur de la marge de recule, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre ;
  - 2.3. Excepté en bordure de la RN126, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
4. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse)

## **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Excepté dans le secteur UAb, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ;
2. Dans le secteur UAb, toute construction doit être implantée sur les limites séparatives à l'exception des lots jouxtant les limites d'opérations et pour lesquelles s'appliquent la règle ci-dessus ;
3. Dans le secteur UAc, lorsque la limite séparative constitue une limite communale, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 9 mètres.

4. Pour les unités foncières ayant une façade sur la RN 126 :
  - 4.1. Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure ou égale à 9 mètres, la construction sur les limites séparatives latérales est obligatoire.
  - 4.2. Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 9 mètres, la construction sera implantée sur au moins une des limites séparatives, à condition que la distance par rapport à l'autre limite séparative de l'unité foncière soit au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité du bâti sera assurée par l'édification d'une clôture de 1,50 mètre de hauteur maximum.
5. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront autorisées :
  - 5.1. En limite séparative ou à 1 mètre de la limite séparative s'il existe une haie sur le fond concerné et à condition que :
    - ♦ La construction projetée n'excède pas 2,50 mètres de hauteur comptés à la sablière et qu'elle n'excède pas 8 mètres de longueur sur cette limite séparative ;
    - ♦ Ou que cette implantation s'inscrive dans la surface définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante.

En cas d'existence d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, il pourra être exigé l'adossement de la construction à celui-ci pour des raisons d'unité paysagère.
  - 5.2. Dans les opérations d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, et à l'exception des lots jouxtant les limites séparatives d'opération.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
7. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

#### **ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

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

## **ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL**

### **1. Définition :**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.

### **2. Dans le secteur UAb, l'emprise au sol est fixée à 40% maximum ;**

### **3. Dans le secteur UAc, l'emprise au sol est fixée à 35% maximum dans une bande d'une profondeur de 45 m comptée à partir de la limite d'emprise du domaine public. Au-delà de cette bande, l'emprise au sol est fixée à 25% maximum ;**

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

## **ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

### **2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres ;**

### **3. Dans le secteur UAa et UAb, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.**

### **4. Dans le secteur UAc :**

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12m dans une bande d'une profondeur de 30m comptée à partir du retrait défini à l'article 6. Cette hauteur maximale pourra être portée à 15m sur une partie de la construction limitée à 50% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur.
- Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions ne pourra excéder 15m. Cette hauteur maximale pourra être augmentée de 3m sur une partie de la construction limitée à 80% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur dans la limite de 21m maximum.

## **ARTICLE UA11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

### **1. Conditions générales :**

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

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



Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

## **2. Toitures :**

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

## **3. Façades :**

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

## **4. Couleurs :**

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

## **5. Matériaux :**

- 5.1. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés ;
- 5.2. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit ;
- 5.3. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de

nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits ;

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

## **6. Clôtures :**

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

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

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

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

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

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

- ♦ Soit d'un grillage ;
- ♦ Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de grille, grillage ou système à claire voie.

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

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

## **7. Aires de stationnement :**

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

## **8. Publicités et enseignes :**

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

## **ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales :**

#### 1.1. Cet article concerne :

- ♦ Les constructions nouvelles,
- ♦ Les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ♦ Les changements de destination et d'usage des constructions

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

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

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

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

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

#### 2.1. Habitations :

A l'exception du secteur UAc, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement.

Dans la zone UAc, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.

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

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

2.2. Bureaux :

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

2.3. Commerces :

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

2.4. Équipements hôteliers et de restauration :

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

2.5. Établissements hospitaliers :

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

2.6. Établissements scolaires :

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

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

2.8. Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation en obtenant une concession dans un parc public ou privé de stationnement, conformément aux dispositions des articles L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

2.9. Stationnement vélo

Dans la zone UAc, pour les constructions à destination d'habitation de plus de 2 logements ou d'hébergement, il est exigé la réalisation d'un ou plusieurs emplacements clos et couverts pour le stationnement des vélos, à raison de 3 % de la surface de plancher avec un minimum de 3m<sup>2</sup>.

Les emplacements devront être accessibles directement depuis l'espace public par un cheminement adapté et sans portage de vélo.

## **ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

**1. Espaces boisés et plantations existantes :**

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

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

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

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

**3. Plantations sur les parcs de stationnement :**

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

**4. Espaces libres et espaces verts à créer**

A l'exception de la zone UAc, sur les unités foncières privatives possédant un espace vert, 25% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans la zone UAc, il est exigé une surface minimum de 30% de pleine terre qui doit comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

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

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

**ARTICLE UA14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE UB**

#### **Caractère de la zone**

*La zone UB recouvre l'ensemble des terrains qui ont été urbanisés sous forme de lotissements ou groupes d'habitations essentiellement individuelles au cours des dernières années, sur une surface d'environ 155 hectares. Ce type d'habitat s'est surtout développé autour du village de Fonsegrives et des principaux équipements publics (mairie, écoles...), de part et d'autre de la route nationale 126, de la RD 18 et de la rue des Tournesols. Elle inclut désormais les îlots d'habitat pavillonnaire de la ZAC du centre.*

*Elle comprend trois secteurs de zone :*

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

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

- *De préserver le caractère résidentiel de la zone et le tissu urbain existant,*
- *De conforter la mixité de la zone UB,*
- *D'intégrer les secteurs de logements de la ZAC du Centre,*
- *De prendre en compte les évolutions différenciées des lotissements et des quartiers afin d'en garantir une insertion paysagère tout en répondant aux besoins des habitants,*
- *De prendre en compte les risques et les nuisances.*
- *Assurer la mixité sociale et la diversité des programmes d'habitat sur la commune de Quint-Fonsegrives.*

## **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées ;
2. Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées ;
3. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting ;
4. Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger et de loisirs ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
6. L'ouverture de carrières et de gravières ;
7. Dans les secteurs soumis au risque inondation, toutes constructions ou utilisations du sol autres que celles autorisées par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU.

## **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage d'artisanat ou de commerces, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ;
3. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et petit patrimoine identifiés au plan de zonage et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
5. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse annexé au présent dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 ;
6. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU ;
7. L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.
8. Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux (SPL) : Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération à destination d'habitation qui entraîne la création d'une surface de plancher à usage d'habitat supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> doit comporter un minimum de 35% de surface de plancher et de logements affectés à du logement locatif social. Ces dispositions s'appliquent à l'unité foncière.



Pour les lotissements, l'obligation de diversité (SP et nombre de logements) pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable.

### **ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

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

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

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

#### **3. Pistes cyclables et chemins piétonniers :**

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

## **ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

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

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques :**

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

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

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

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

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 de Toulouse Métropole donné en annexe n° 6b.

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

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

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

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

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

### **3. Réseaux divers :**

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

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

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

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

### **4. Collecte des déchets urbains**

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

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

## **ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
  - 10 mètres de la limite d'emprise de la RN 126 ;
  - 6 mètres de la limite d'emprise de la R.D. 18 ;
  - 5 mètres de la limite d'emprise du chemin des Tournesols ;
  - 20 mètres de la limite d'emprise de la R.D. 16 ;
  - 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
2. Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus, seront autorisées :
  - 2.1. Dans les opérations d'ensemble et uniquement sur les voies intérieures nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse ;
  - 2.2. Excepté en bordure de la R.N. 126, à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre ;
  - 2.3. Excepté en bordure de la R.N. 126, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.
3. Dans le secteur UBa, au droit de la prescription graphique identifiée sur le document graphique :
  - Les constructions ou parties de constructions autres que garages, abris voiture ou locaux affectés au stationnement de véhicules doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'emprise de la rue des coteaux ;
  - Les constructions ou parties de constructions affectées au stationnement de véhicules (garages, abris de voiture, ...) peuvent être implantées à l'alignement.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
5. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse, mais en respectant les règles du § 1 ci-dessus).

## **ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront autorisées en limites séparatives ou à 1 mètre de la limite séparative s'il existe une haie sur le fond concerné et à condition que :
  - La construction projetée n'excède pas 2,50 mètres de hauteur comptés à la sablière et qu'elle n'excède pas 12 mètres de longueur sur l'ensemble des limites séparatives et 8 mètres maximum sur cette limite séparative,,
  - Ou que cette implantation s'inscrive dans la surface définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante.

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

3. Dans le secteur UBa, les constructions implantées le long de la prescription graphique identifiée sur le document graphique, doivent être implantées sur une ou deux des limites séparatives.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
5. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

## **ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

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

## **ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL**

1. Définition :  
L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. Sont également

- exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.
2. Dans la zone UB et le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 40% ;
  3. En secteur UBa : néant ;
  4. En secteur UBc l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière ;
  5. Dans le cas de lotissement, les coefficients d'emprise définis ci-dessus s'appliquent à chaque lot.
  6. Dans les secteurs délimités au plan de zonage 5.b en application de l'article L151-28 2°, les constructions comportant des logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol, sous réserve que cette majoration n'excède pas 50% et qu'elle ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

## **ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

1. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
  - 7 mètres sans dépasser 2 niveaux (R+1) pour les constructions à usage d'habitation ;
  - 10 mètres pour les autres bâtiments hors secteur UBc où la hauteur des constructions à vocation autre que celle d'habitat pourra être portée à 12 mètres.
2. Dans le secteur UBa, au droit de la prescription graphique identifiée sur le document graphique :
  - Dans une bande de 6 mètres comptée à partir de l'alignement (cf article 6), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 mètres, acrotère compris ;
  - Au-delà de cette bande de 6m, la hauteur maximale pourra être de 10 mètres
3. Dans les secteurs délimités au plan de zonage 5.b en application de l'article L151-28 2°, les constructions comportant des logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol, sous réserve que cette majoration n'excède pas 50% et qu'elle ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **1. Conditions générales :**

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

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

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

### **2. Matériaux :**

- 2.1. Les qualités des parements et enduits doivent être conformes à celles prévues par les normes françaises ;
- 2.2. Pour les façades, les murs extérieurs et leur revêtement, il doit être tenu le plus grand compte de la coloration générale de la ville : ainsi, excepté dans le secteur UBb, il doit être fait appel soit à la terre cuite, soit à des enduits dont la couleur est définie en UB11 - 3 ci-après ;
- 2.3. Les matériaux nécessaires à l'isolation par l'extérieur pourront être autorisés, lorsque les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE).

### **3. Couleurs :**

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

### **4. Façades :**

- 4.1. Excepté dans le secteur UBb, les façades latérales, arrières et annexes, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou

encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin de préserver une certaine homogénéité de la construction ;

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

## **5. Toitures :**

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

De même, et excepté dans le secteur UBb, les toitures terrasses sont limitées à 20 % de l'ensemble de la toiture du bâtiment, mais sont interdites dans les opérations d'ensemble ;

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

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

## **6. Gaines et conduits (ventilation, fumées) :**

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

## **7. Clôtures :**

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

- 7.1. Les clôtures sur voies, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre par rapport au trottoir, ou, en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel côté voie. Cette hauteur pourra être portée à 2,00 mètres le long des RD.16 et RD 18, et de la R.N. 126.

Elles devront être constituées :



- ♦ D'un mur bahut surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire voie ;
  - ♦ Ou d'un mur plein dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.
- 7.2. En limites séparatives, si elles existent, elles ne devront pas dépasser la hauteur de 1,40 mètre par rapport au niveau du terrain naturel et devront être constituées :
- ♦ D'un grillage ;
  - ♦ Ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40 mètre, surmonté d'un grillage.
- 7.3. Sont interdits les panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs", bardages ciment, canisses, panneaux de type plastique ou plexiglas, de même que les matériaux d'aspect similaire ;
- 7.4. Des adaptations particulières pourront être autorisées dans des cas précis afin de permettre une bonne intégration dans l'environnement ;
- 7.5. Les matériaux : l'accumulation et la nature des matériaux les composants doivent être compatibles avec le caractère des constructions, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

## **8. Aires de stationnement :**

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant ;

La composition d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture). Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## **9. Publicités et enseignes :**

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

# **ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

## **1. Dispositions générales :**

### **1.1. Cet article concerne :**

- ♦ Les constructions nouvelles ;
- ♦ Les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ♦ Les changements de destination et d'usage des constructions

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

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

2.1. Habitations :

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

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

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

2.2. Bureaux :

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

2.3. Commerces :

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

2.4. Équipements hôteliers et de restauration :

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

2.5. Établissements hospitaliers :

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

2.6. Établissements scolaires :

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

- 2.7. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 2.8. Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation en obtenant une concession dans un parc public ou privé de stationnement, conformément aux dispositions des articles L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

#### **1. Espaces boisés et plantations existantes :**

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

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

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

#### **3. Plantations sur les parcs de stationnement :**

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

#### **4. Espaces libres et espaces verts à créer :**

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

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

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

### **ARTICLE UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE UC**

#### **Caractère de la zone**

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

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

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

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

## **ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

1. Les établissements industriels et les entrepôts, les constructions à usage artisanal, de commerce et d'hôtellerie ;
2. Les installations et travaux divers de type :
  - Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
  - Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
3. Les terrains de camping et caravaning soumis à autorisation préalable, ainsi que le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable ;
4. L'ouverture de carrières et gravières ;
5. Les réservoirs et les dépôts ;
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
7. Dans les secteurs soumis au risque inondation, toutes constructions ou utilisations du sol autres que celles autorisées par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU.

## **ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. L'extension des constructions, sous réserve que cette extension n'excède pas 20% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement révisé ;
2. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et petit patrimoine identifiés au plan de zonage et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 ;
5. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU ;
6. L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

7. Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux (SPL) : Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération à destination d'habitation qui entraîne la création d'une surface de plancher à usage d'habitat supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> doit comporter un minimum de 35% de surface de plancher et de logements affectés à du logement locatif social. Ces dispositions s'appliquent à l'unité foncière.  
Pour les lotissements, l'obligation de diversité (SP et nombre de logements) pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable.

### **ARTICLE UC3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

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

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

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

exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

### **3. Pistes cyclables et chemins piétonniers :**

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

## **ARTICLE UC4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

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

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques :**

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

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

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

Pour les bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être



réalisée, pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet ;

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

## 2.2. Eaux usées non domestiques :

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

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 de Toulouse Métropole donné en annexe n° 6b1.

## 2.3. Eaux pluviales :

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

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

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

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

# 3. Réseaux divers :

## 3.1. Electricité – Télécommunications :

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

## 3.2. Les locaux et les installations techniques :

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

intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

#### **4. Collecte des déchets urbains :**

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

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

### **ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
  - 30 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 18 ;
  - 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.N. 126 ;
  - 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes et futures.
2. Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus seront autorisées :
  - 2.1. Excepté en bordure de la R.N. 126, à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre ;
  - 2.2. Excepté en bordure de la R.N. 126, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
4. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse, mais en respectant les règles du § 1 ci-dessus).

## **ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront autorisées en limite séparative ou à 1 mètre de la limite séparative s'il existe une haie sur le fond concerné et à condition que :
  - La construction projetée n'excède pas 2,50 mètres de hauteur comptés à la sablière et qu'elle n'excède pas 8 mètres de longueur sur cette limite séparative ;
  - Ou que cette implantation s'inscrive dans la surface définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante.

En cas d'existence d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, il pourra être exigé l'adossement de la construction à celui-ci pour des raisons d'unité paysagère.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
4. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

## **ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

## **ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL**

1. Définition :  
L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.
2. L'emprise au sol est fixée à 15 % maximum ;
3. Dans le cas de lotissement, les coefficients d'emprise définis ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

## **ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **1. Conditions générales :**

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

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Toitures :**

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

- 2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de pentes de toitures sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un angle inférieur à 35° par rapport au plan horizontal (toits-terrasses ou toits courbes autorisés) ;

- 2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation ;
- 2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés ;
- 2.4. Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées :
  - ♦ Pour permettre le captage de l'énergie solaire ;
  - ♦ Lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées.

### **3. Façades :**

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

### **4. Couleurs :**

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

### **5. Matériaux :**

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

### **6. Clôtures :**

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

Ces clôtures doivent, lorsqu'elles existent, être constituées :

- ♦ Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

- ♦ Soit d'un mur-bahut enduit double-face, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'une clôture grillagée ou d'un système à claire voie pour une hauteur totale n'excédant pas 1,80 mètre ;
- ♦ Soit, en façade des voies classées bruyantes, d'un mur plein enduit double-face, dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

6.2. Les clôtures sur limites séparatives :

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

- ♦ Soit d'un grillage,
- ♦ Soit d'un mur-bahut qui ne dépassera pas 0,60 mètre de hauteur, surmonté de grille, grillage ou d'un système à claire voie.

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

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

**7. Publicités et enseignes :**

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

**ARTICLE UC12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**1. Dispositions générales :**

1.1. Cet article concerne :

- ♦ Les constructions nouvelles ;
- ♦ Les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ♦ Les changements de destination et d'usage des constructions

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

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

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

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

### **2.1. Habitations :**

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

### **2.2. Equipements publics ou d'intérêts collectifs :**

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

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

### **2.4. Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation en obtenant une concession dans un parc public ou privé de stationnement, conformément aux dispositions des articles L.151-33 du Code de l'Urbanisme.**

## **ARTICLE UC13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

### **1. Espaces boisés et plantations existantes :**

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

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

### **2. Plantations sur les parcs de stationnement :**

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

### **3. Espaces libres et espaces verts à créer :**

Sur chaque unité foncière privative existante ou future, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

## **ARTICLE UC14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE UE**

#### **Caractère de la zone**

*Cette zone de 23 hectares, à vocation d'activités économiques (à dominante artisanale et industrielle) s'étend sur une surface d'environ 21 hectares à l'ouest de la commune, dans le quartier de Ribaute.*

*Cette zone est concernée par le risque inondation lié aux crues de la Saune.*

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

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

## **ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisés sous conditions à l'article UE2 ;
2. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs ;
3. Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
5. L'ouverture de carrières et de gravières ;
6. Dans les secteurs soumis au risque inondation, toutes constructions ou utilisations du sol autres que celles autorisées par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU.

## **ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ou des services généraux, et dont la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> par unité foncière. Dans tous les cas, la surface des bâtiments d'habitation ne pourra excéder 50 % de celle des bâtiments d'activités associés ;
2. Les extensions, les restaurations, les surélévations, les modifications des constructions à usage d'habitation existantes, sous la condition qu'elles soient accolées ou reliées aux bâtiments existants, jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment ;
3. Les constructions à usage artisanal ou industriel et les installations classées qui y sont liées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
5. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6 e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 ;
6. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU ;
7. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 50 mètres des berges de la Saune, 4 mètres des berges des autres cours d'eau.

## **ARTICLE UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès :**

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

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

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

- 1.2. Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important ou le plus contraignant peut être interdit. Le nombre de ces accès doit toujours s'approcher de plus petit nombre d'accès possible, soit un accès.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

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

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

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

- 2.3. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de façon à centraliser les accès, à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité ;

- 2.4. L'absence éventuelle de trottoirs sera compensée par la mise en place d'un mobilier urbain destiné à agrémenter l'espace, dégager des places de stationnement, protéger un domaine privilégié pour l'emplacement des réseaux techniques. Dans tous les cas, un passage libre de 6 mètres au moins doit être dégagé pour la circulation lente des véhicules.

### **3. Voies en impasse :**

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

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

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

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

## **ARTICLE UE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

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

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

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

### 2.1. Eaux usées domestiques :

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

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

### 2.2. Eaux usées non domestiques :

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

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 de Toulouse Métropole donné en annexe n° 6b.

### 2.3. Eaux pluviales :

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

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

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

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

### 2.4. Effluents industriels :

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

- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et après établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- ♦ Les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetés dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents ;
- ♦ Tout rejet direct d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

### **3. Réseaux divers :**

#### **3.1. Electricité – Télécommunications :**

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

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

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

### **4. Collecte des déchets urbains :**

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

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

## **ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

### **1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :**

- 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 16 et de la R.D. 18 ;
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

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

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

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

- 2.3. Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
4. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

#### **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. L'implantation est autorisée sur une ou deux des limites séparatives et à condition que ces dernières soient contiguës, excepté en bordure des zones à vocation d'habitat (UB) ou toute nouvelle construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres ;
2. Des implantations en limites séparatives sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans la surface définie, sur cette limite, par une construction voisine existante ;
3. Des implantations autres que celles définies ci-dessus à l'alinéa 1 sont possibles dans les opérations d'ensemble à usage d'activités dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, et à l'exception des lots jouxtant les limites séparatives d'opération ;
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
5. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

#### **ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

#### **ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL**

1. Définition :  
L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. Sont également

- exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.
2. L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière ;
  3. Dans le cas de lotissements d'activités, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

## **ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE UE11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **1. Conditions générales :**

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

### **2. Façades :**

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



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

### **3. Toitures :**

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

### **4. Clôtures :**

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

### **5. Aires de stationnement et de stockage :**

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

### **6. Publicités et enseignes :**

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur.

### **7. Eclairage :**

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

**8. Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités :**

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

**9. Éléments de superstructures :**

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

**10. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels :**

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

**ARTICLE UE12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**1. Dispositions générales :**

1.1. Cet article concerne :

- ♦ Les constructions nouvelles ;
- ♦ Les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes ;
- ♦ Les changements de destination et d'usage des constructions

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

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

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

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

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

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

**2.1. Habitations :**

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

**2.2. Bureaux, commerces, services :**

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

- ♦ Pour les équipements commerciaux d'exposition, quelle que soit leur surface : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface d'exposition ;
- ♦ Pour les équipements commerciaux de 500 à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- ♦ Pour les équipements commerciaux de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 6 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**2.3. Industries et entrepôts commerciaux :**

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

**2.4. Etablissements hospitaliers :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.

**2.5. Equipements hôteliers et de restauration :**

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

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

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

**ARTICLE UE13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

**1. Les espaces boisés et les plantations existantes :**

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

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

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

**3. Plantations sur les parcs de stationnement :**

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

**4. Espaces libres et espaces verts à créer :**

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

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

**ARTICLE UE14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE UF**

#### **Caractère de la zone**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

1. Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées ;
2. Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées ;
3. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisés sous conditions à l'article UF2 ;
4. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting ;
5. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger et de loisirs ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
7. L'ouverture de carrières et de gravières ;
8. Dans les secteurs soumis au risque inondation, toutes constructions ou utilisations du sol autres que celles autorisées par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU.

## **ARTICLE UF2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas une source de nuisance pour l'environnement immédiat ;
2. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sous condition d'être destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ou des services généraux, dont la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> par unité foncière. Dans tous les cas la surface des bâtiments d'habitation ne pourra excéder 50 % de celle des bâtiments d'activités associés ;
3. Les extensions, les restaurations, les surélévations, les modifications des constructions à usage d'habitation existantes, sous condition d'être accolées ou reliées aux bâtiments existants, jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ;
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse annexé au présent dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 ;
7. Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Balma-Lasbordes doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions (annexe 6c) des articles L.112-9 à 13 du Code de l'Urbanisme ;

8. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU ;
9. L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

### **ARTICLE UF3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Caractéristiques générales :**

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

#### **2. Accès :**

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

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

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

#### **3. Voirie nouvelle publique ou privée :**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise de 10 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum.  
Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

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

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

3.2. Les intersections et les carrefours :

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

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

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

**4. Pistes cyclables et chemins piétonniers :**

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

**ARTICLE UF4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR  
LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE,  
D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

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

**1. Eau potable :**

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

**2. Assainissement :**

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

2.1. Eaux usées domestiques :

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



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

#### 2.2. Eaux usées non domestiques :

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

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

#### 2.3. Eaux pluviales :

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

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

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

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

### 3. Réseaux divers :

#### 3.1. Electricité – Télécommunications :

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

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

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

### 4. Collecte des déchets urbains :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu dans les opérations d'activité. Il devra être déterminé en

accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions ;  
Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6b.

#### **ARTICLE UF5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **ARTICLE UF6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
  - 50 mètres de l'axe du tracé de principe de la jonction Est (en l'attente de la définition de son tracé exact) ;
  - 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 16 ;
  - 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
2. Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus seront autorisées :
  - 2.1. Dans les opérations d'ensemble et uniquement sur les voies intérieures nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse ;
  - 2.2. A l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre ;
  - 2.3. Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
4. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées.

#### **ARTICLE UF7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres ;

2. Des implantations en limites séparatives pourront être autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent dans la surface définie, sur cette limite, par une construction voisine existante ;
3. Des implantations autres que celles définies ci-dessus à l'alinéa 1 sont possibles dans les opérations d'ensemble à usage d'activités dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, et à l'exception des lots jouxtant les limites séparatives d'opération ;
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
5. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

### **ARTICLE UF8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

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

### **ARTICLE UF9 : EMPRISE AU SOL**

1. Définition :  
L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriel, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.
2. L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière ;
3. Dans le cas d'opérations d'ensemble, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

### **ARTICLE UF10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou à défaut au dernier plafond, à partir du terrain naturel.
2. La hauteur des constructions ne pourra excéder :

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

## **ARTICLE UF11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

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

### **1. Aspect extérieur :**

#### **1.1. Constructions :**

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

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

#### **1.2. Couvertures :**

Les couvertures horizontales sont autorisées.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %.

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

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

- ♦ Pour permettre le captage de l'énergie solaire ;
- ♦ Lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées.

#### **1.3. Façades :**

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

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

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

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

1.4. Coloris :

Les teintes vives seront évitées.

**2. Clôtures :**

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

**3. Aires de stationnement et de stockage :**

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

**4. Publicités et enseignes :**

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur.

**5. Eclairage :**

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

**6. Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités :**

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

**ARTICLE UF12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**1. Dispositions générales :**

1.1. Cet article concerne :

- ♦ Les constructions nouvelles ;

- ♦ Les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes ;
  - ♦ Les changements de destination et d'usage des constructions.
- 1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des chaussées réservées à la circulation ;
  - 1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle ;
  - 1.4. La création d'emplacements pour les deux-roues est obligatoire pour : les opérations d'ensemble, les équipements scolaires, les équipements publics ou collectifs, les bureaux et les locaux professionnels, les établissements industriels ou artisanaux, les équipements hôteliers et de restauration. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés ;
  - 1.5. Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.

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

**2.1. Habitations :**

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

**2.2. Bureaux, commerces, services :**

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

- ♦ Pour les équipements commerciaux d'exposition, quelle que soit leur surface : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface d'exposition ;
- ♦ Pour les équipements commerciaux de 500 à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- ♦ Pour les équipements commerciaux de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 6 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**2.3. Etablissements hospitaliers :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.

**2.4. Équipements hôteliers et de restauration :**

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

**2.5. Etablissements de formation :**

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

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

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

**ARTICLE UF13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

**1. Les espaces boisés et les plantations existantes :**

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

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

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

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

**3. Plantations sur les parcs de stationnement :**

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

**4. Espaces libres et espaces verts à créer :**

Les parties de l'unité foncière non occupées par les bâtiments, accès et aires de stationnement sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins

(dans le compte de la superficie de l'unité foncière à aménager peut être incluse toute dalle recouverte d'au moins 0,80 mètre de terre pouvant être plantée).

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

## **ARTICLE UF14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE UP**

#### **Caractère de la zone**

*Elle recouvre une superficie d'environ 20 hectares et concerne les terrains à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif présents sur le territoire communal.*

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

- *Le pôle d'équipement central autour de la mairie, qui comprend également le groupe scolaire, la salle polyvalente, la poste,... ;*
- *Le pôle d'équipement orienté « santé » et localisé entre la centralité des quartiers ouest et le ruisseau du Grand Port de Mer ;*
- *Sur la RD 18, le collège et les ateliers municipaux ;*
- *Toujours sur la RD 18, le pôle d'activités sportives et de loisirs.*

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

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

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

## **ARTICLE UP1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

1. Toutes constructions ou installations autres que celles à usage :
  - D'équipement public ou d'intérêt collectif et les équipements et services annexes, installations et travaux divers qui y sont liés ;
  - De logements de fonction.
2. Dans le secteur UPa, sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol exceptées celles à vocation de sports, jeux, loisirs et culture et les services annexes, ainsi que les installations et travaux divers qui y sont liés, y compris les logements de fonction ;
3. Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting ;
4. Les terrains de camping et de caravanning ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
6. L'ouverture de carrières et de gravières ;
7. Dans les secteurs soumis au risque inondation, toutes constructions ou utilisations du sol autres que celles autorisées par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU.

## **ARTICLE UP2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les occupations et utilisations du sol ne pourront être autorisées que si elles sont compatibles avec les principes de l'Orientation d'aménagement de « Pont de Bois » jointe au présent PLU ;
2. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ;
4. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et petit patrimoine identifiés au plan de zonage et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse annexé au présent dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 ;
7. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU ;

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

### **ARTICLE UP3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

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

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

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

#### **3. Pistes cyclables et chemins piétonniers :**

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

## **ARTICLE UP4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

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

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques :**

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

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

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

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

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 de Toulouse Métropole donné en annexe n° 6b.

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

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

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

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

pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de Toulouse Métropole.

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

### **3. Réseaux divers :**

#### **3.1. Electricité – Télécommunications :**

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

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

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

### **4. Collecte des déchets urbains :**

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

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

## **ARTICLE UP5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

### **1. Dans la zone UP toute construction doit être implantée à une distance :**

- Au moins égale à 6 mètres de l'emprise de la RD18, excepté le long de la prescription d'alignement de Pont de Bois reportée sur le document graphique du règlement où la distance d'implantation est fixée à 21 mètres minimum ;

- Au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

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

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

#### **ARTICLE UP7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ;
2. A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres ... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre ;
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
4. D'autres implantations sont admises pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion, la sécurité et le gardiennage des équipements.

#### **ARTICLE UP8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant

#### **ARTICLE UP9 : EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE UP10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Dans la zone UP la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres sur sablière, ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.
2. Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les

ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

## **ARTICLE UP11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

### **1. Couvertures :**

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

### **2. Façades :**

- 2.1. L'ensemble des façades devront faire l'objet d'une recherche qualitative forte, et les options architecturales retenues devront être justifiées au regard de la vocation, de l'image des bâtiments, et de leur insertion dans le paysage ;
- 2.2. Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées ;

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

## **ARTICLE UP12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales :**

#### **1.1. Cet article concerne :**

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

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

#### **2.1. Logement de fonction :**

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

#### **2.2. Bureaux ou services :**

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

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

Pour les établissements scolaires du 1er degré et les collèges, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

Pour les autres équipements publics, le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

#### **2.4. Stationnement des deux-roues :**

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

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



## **ARTICLE UP13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

### **1. Espaces libres et plantations :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UP14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES**

## **AUX ZONES A URBANISER**

### **(AU)**

**ZONE 2AU**

**ZONE 3AU**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE 2AU**

#### **Caractère de la zone**

*La zone 2AU est destinée à accueillir des activités économiques diversifiées, et recouvre des terrains situés à proximité de la zone de Ribaute, sur une surface d'environ 7,8 hectares.*

*Ce site est couvert en partie par une zone d'aménagement différé (la ZAD de Lasbordes), à vocation communautaire, et qui accueillera des activités économiques diverses identiques ou complémentaires à la zone existante d'ECOPARC (bureaux, services, formation, hébergement,...). L'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sera favorisée.*

*L'urbanisation de cette zone 2AU s'appuiera sur une orientation d'aménagement insérée dans le PLU.*

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

- *De maintenir un potentiel de développement économique ;*
- *De favoriser la création d'une offre d'activités économiques diversifiée ;*
- *De créer un nouveau pôle économique " fort ", à vocation supra-communale, au niveau de l'entrée sud de la commune, le long de la RD 16 et de la future entrée Est ;*
- *D'insérer au mieux les activités économiques dans le tissu local et prendre en compte les nuisances engendrées.*

## **ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

1. Les constructions agricoles et les installations classées qui leur sont liées ;
2. Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées ;
3. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU2 ;
4. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs ;
5. Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
7. L'ouverture de carrières et de gravières ;
8. Les entrepôts ;
9. Dans les secteurs soumis au risque inondation, toutes constructions ou utilisations du sol autres que celles autorisées par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU.

## **ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables à leur fonctionnement (accès, voirie et réseaux divers), conformément aux articles 2AU3 et 2AU4 ci-après, au règlement graphique, et sous réserves :
  - Qu'elles portent sur la totalité de la zone 2AU ;
  - Qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU.
2. Les constructions à usage, d'artisanat, de commerces ou de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ;
4. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ou des services généraux, dont la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et sous réserve que celui-ci s'intègre dans le volume du bâtiment principal ;
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse annexé au présent dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

7. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU ;
8. L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

## **ARTICLE 2AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Caractéristiques générales :**

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

### **2. Accès :**

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

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

### **3. Voirie nouvelle :**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Voies cyclables et voies piétonnes :**

Les cheminements cycles ou piétons devront être compatibles avec les liaisons de principe telles définies dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU.

Le chemin de Lasbordes identifié dans l'orientation d'aménagement comme liaison piétonne à conserver, le sera sur la totalité de son linéaire.

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés. La largeur minimale des pistes cyclables est de 3 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1,50 mètres pour les unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.

### **ARTICLE 2AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

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

#### **1. Eau potable :**

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

#### **2. Assainissement :**

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

##### **2.1. Eaux usées domestiques :**



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

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

## 2.2. Eaux usées non domestiques :

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

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 de Toulouse Métropole donné en annexe n° 6b.

## 2.3. Eaux pluviales :

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

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

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

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

## 2.4. Effluents industriels :

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

- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et après établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- ♦ Les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents ;
- ♦ Tout rejet direct d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

### **3. Réseaux divers :**

#### **3.1. Electricité – Télécommunications :**

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

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

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

### **4. Collecte des déchets urbains :**

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

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

## **ARTICLE 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

#### **1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :**

- 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 16 ;
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures y compris du chemin de Lasbordes.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

### **ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres (H/2, 10 mètres mini) et à une distance des limites de la zone UB au moins égale à la hauteur des constructions (H=L) ;
2. Des implantations en limites séparatives sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans la surface définie, sur cette limite, par une construction voisine existante ;
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
4. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

### **ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE 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'éclairément, de salubrité, de sécurité, etc.

### **ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL**

1. Définition :  
L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.
2. L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière ;
3. Dans le cas d'opérations d'ensemble, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

## **ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou à défaut au dernier plafond, à partir du terrain naturel et ne pourra excéder 12 mètres excepté pour les services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur maximale est fixée à 35 mètres, hors édifices techniques et antennes.

## **ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

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

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

### **1. Aspect extérieur :**

#### **1.1. Constructions :**

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

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

#### **1.2. Couvertures :**

Les couvertures horizontales sont autorisées.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %.

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

- ♦ Pour permettre le captage de l'énergie solaire ;
- ♦ Lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées.

#### **1.3. Façades :**

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

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

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

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

#### 1.4. Couleurs :

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son

Environnement il doit être tenu compte de la palette des couleurs adoptée par la commune et insérée comme document d'information dans le PLU.

### 2. **Clôtures :**

- 2.1. Dans le cas où elles sont prévues, elles doivent par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions ;
- 2.2. Les clôtures devront avoir au maximum 1,80 mètre de hauteur. La hauteur du mur plein n'excèdera pas 1,50 mètre ;
- 2.3. Sont interdits les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », bardages ciment, canisses et panneaux de type plastique ou plexiglas, de même que les matériaux d'aspect similaire ;
- 2.4. En limite du secteur de zone UBc, hors le long de la RD 16, les clôtures seront doublées d'une haie vive de 2 mètres de hauteur.

### 3. **Aires de stationnement et de stockage :**

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

### 4. **Publicités et enseignes :**

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur.

### 5. **Eclairage :**

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

### 6. **Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités :**

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

## **7. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels :**

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

## **ARTICLE 2AU12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1. Dispositions générales :**

#### **1.1. Cet article concerne :**

- ♦ Les constructions nouvelles ;
- ♦ Les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes ;
- ♦ Les changements de destination et d'usage des constructions

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

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

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

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

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

#### **2.1. Habitations, logements de fonction :**

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

#### **2.2. Bureaux, commerces, services :**

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

- ♦ Pour les équipements commerciaux d'exposition, quelle que soit leur surface : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface d'exposition ;
- ♦ Pour les équipements commerciaux de 500 à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- ♦ Pour les équipements commerciaux de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 6 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### 2.3. Services publics ou d'intérêt collectif :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 25 % de places dans un unique parking en silo.

### 2.4. Equipements hôteliers et de restauration :

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

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

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

## **ARTICLE 2AU13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

### **1. Les espaces boisés et les plantations existantes :**

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

### **2. Plantations sur les parcs de stationnement et le long des voies de circulation**

Les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent être organisées de manière paysagère (treillis, haies, arbustes, bandes boisées, bosquet...). Elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter des arbres de haute tige répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant ou le long des voies de circulation, selon une étude circonstanciée.

### **3. Espaces libres et espaces verts à créer :**

Une superficie en pleine terre d'au moins 30% des espaces libres doit être aménagée judicieusement en vue d'un traitement paysager des abords des constructions et en vue d'obtenir un espace réellement accessible et utilisable par les usagers de ces constructions ;

Les parties de l'unité foncière non occupées par les bâtiments, accès et aires de stationnement sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins.

### **ARTICLE 2AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE 3AU**

#### **Caractère de la zone**

*La zone 3AU, d'une superficie de 10 hectares, est destinée à l'urbanisation de terrains pour l'accueil de futurs quartiers d'habitat. Située au nord-est de la commune, sur le lieu-dit « La Ginestière », en contact avec la RN 126. Elle occupera cet espace dans une logique de cohérence avec le principe d'urbanisation en continuité avec l'existant.*

*Son ouverture à l'urbanisation, sous forme d'opération d'ensemble, a fait l'objet d'une réflexion globale, prenant en compte les caractéristiques paysagères et naturelles particulières de l'environnement du site.*

*L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est l'objet de la 5<sup>ème</sup> modification du P.L.U.*

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

- *De définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone pour recevoir les constructions,*
- *De permettre l'accueil d'un quartier d'habitat en continuité avec le tissu résidentiel existant,*
- *De garantir une mixité sociale et le bon fonctionnement du nouveau quartier avec le reste de la commune,*
- *D'assurer une diversité des formes urbaines et l'insertion du projet dans son environnement (frange agricole, paysage de coteaux,...)*

### **ARTICLE 3AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE 3AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables à leur fonctionnement (accès, voirie et réseau divers), conformément aux articles 3AU 3 et 3AU 4 ci-après et sous réserve :
  - qu'elles portent sur la totalité de la zone 3AU,
  - qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement « Saint-Jory-La Ginestière » jointe au présent PLU.
2. Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, 30% minimum de la surface de plancher projetée à usage d'habitat doit être affectée à du logement locatif social sur l'ensemble de la zone 3AU.
3. Les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureaux sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ;
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
6. L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

## **ARTICLE 3AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès :**

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

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

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et/ou à l'importance et la destination des opérations qu'elles doivent desservir ;
- 2.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent répondre aux caractéristiques suivantes :
  - pour les voies à double sens : une largeur minimum de plate-forme de 8 m, portée à 10 m en cas de stationnement latéral et une largeur de chaussée de 5,20 m au moins, portée à 7 m minimum en cas de stationnement latéral ;
  - pour les voies à sens unique : une largeur minimum de 6 m pouvant être portée à 8 m minimum en cas de stationnement latéral et une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.
- 2.4. Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
  - La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 m, y compris le dispositif terminal de retournement.
  - Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de

l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

- 2.5. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

### **3. Pistes cyclables et chemins piétonniers :**

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

## **ARTICLE 3AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

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

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques :**

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

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

## 2.2. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole (annexe du PLU n°6b).

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

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

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

## 3. Réseaux divers :

### 3.1. Electricité- Télécommunications :

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

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

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

## 4. Collecte des déchets urbains

### 4.1. Stockage :

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

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

### 4.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6 ,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

### **ARTICLE 3AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE 3AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
  - 10 mètres de la limite d'emprise de la RN 126 ;
  - 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
2. Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus, seront autorisées :
  - 2.1. Dans les opérations d'ensemble et uniquement sur les voies intérieures nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse ;
  - 2.2. Excepté en bordure de la R.D. 826, à l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre ;
  - 2.3. Excepté en bordure de la R.D. 826, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
4. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse, mais en respectant les règles du § 1 ci-dessus).

### **ARTICLE 3AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront autorisées en limites séparatives ou à 1 mètre de la limite séparative s'il existe une haie sur le fond concerné et à condition que :
  - La construction projetée n'excède pas 2,50 mètres de hauteur comptés à la sablière et qu'elle n'excède pas 12 mètres de longueur sur l'ensemble des limites séparatives et 8 mètres maximum sur cette limite séparative,

- Ou que cette implantation s'inscrive dans la surface définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante.

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

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;
4. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

### **ARTICLE 3AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant

### **ARTICLE 3AU9 : EMPRISE AU SOL**

#### Définition :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriel, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 40%.

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

### **ARTICLE 3AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 m sans dépasser 3 niveaux (R+2).

Les constructions devront être compatibles avec les principes de hauteurs correspondant aux degrés d'intensification définis dans l'orientation d'aménagement de Saint-Jory/La Ginestière.

## **ARTICLE 3AU11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **1. Conditions générales :**

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

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

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

### **2. Matériaux :**

- 2.1. Les qualités des parements et enduits doivent être conformes à celles prévues par les normes françaises ;
- 2.2. Pour les façades, les murs extérieurs et leur revêtement, il doit être tenu le plus grand compte de la coloration générale de la ville : ainsi, il doit être fait appel soit à la terre cuite, soit à des enduits dont la couleur est définie en 3AU11 - 3 ci-après ;
- 2.3. Les matériaux nécessaires à l'isolation par l'extérieur pourront être autorisés, lorsque les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE).

### **3. Couleurs :**

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de palette des couleurs adoptée par la commune et insérée comme document d'information dans le PLU.

### **4. Façades :**

- 4.1. Les façades latérales, arrières et annexes, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin de préserver une certaine homogénéité de la construction ;
- 4.2. A l'occasion de tout projet d'édification de construction, d'extension, de remaniement ou de restructuration des volumes ou d'aménagement de construction et afin de préserver une certaine homogénéité du paysage



urbain ou le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes pourra être exigée.

## **5. Toitures :**

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

Les toitures terrasses sont limitées à 20 % de l'ensemble des bâtiments.

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

## **6. Gaines et conduits (ventilation, fumées) :**

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

## **7. Clôtures :**

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

- 7.1. Les clôtures sur voies, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,40 mètre par rapport au trottoir, ou, en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel côté voie. Cette hauteur pourra être portée à 2,00 mètres le long de la R.D. 826. Elles devront être constituées :
  - D'un mur bahut surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire voie ;
  - Ou d'un mur plein dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.
- 7.2. En limites séparatives, si elles existent, elles ne devront pas dépasser la hauteur de 1,40 mètre par rapport au niveau du terrain naturel et devront être constituées :
  - D'un grillage ;
  - Ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40 mètre, surmonté d'un grillage.

- 7.3. Sont interdits les panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs", bardages ciment, canisses, panneaux de type plastique ou plexiglas, de même que les matériaux d'aspect similaire ;
- 7.4. Des adaptations particulières pourront être autorisées dans des cas précis afin de permettre une bonne intégration dans l'environnement ;
- 7.5. Les matériaux : l'accumulation et la nature des matériaux les composants doivent être compatibles avec le caractère des constructions, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

## **8. Aires de stationnement :**

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant ;

La composition d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture). Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## **9. Publicités et enseignes :**

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

# **ARTICLE 3AU12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

## **1. Dispositions générales :**

### **1.1. Cet article concerne :**

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les changements de destination et d'usage des constructions

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

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

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

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

### **2.1. Habitations :**

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

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

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

### **2.2. Bureaux :**

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

### **2.3. Commerces :**

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

### **2.4. Equipements hôteliers et de restauration :**

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

### **2.5. Etablissements hospitaliers :**

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

### **2.6. Établissements scolaires :**

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

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

### **2.8. Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation en obtenant une concession dans un parc public ou privé de stationnement.**

## **3. Stationnement vélo et deux roues motorisés**

### **3.1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

Le stationnement des deux-roues motorisés est inclus dans le stationnement des véhicules motorisés. Les obligations en matière de réalisation de stationnement pour les vélos sont applicables en terme de « seuil plancher ».

Pour les constructions de plus de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 3 % de la surface de plancher

projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

### 3.2. Pour les constructions à usages autres que « habitation » :

Pour les constructions à usages autres que « habitation », le stationnement des deux-roues motorisés est comptabilisé avec le stationnement vélo.

#### Pour les constructions à usage de bureaux :

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 6 % (vélos + deux roues motorisés) de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

#### Pour les constructions à usage hôtelier, industriel, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif :

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 2 % (vélos + deux roues motorisés) de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

#### Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher projetée :

Pour 10 places de stationnement automobile exigées, 1 surface supplémentaire équivalente à 12,5 m<sup>2</sup> sera réalisée et réservée au stationnement des deux-roues (vélos + deux roues motorisés). Ces emplacements seront couverts et pourront être regroupés et seront clairement identifiés. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

## **ARTICLE 3AU13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

### **1. Espaces boisés et plantations existantes :**

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

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

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

moins un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

### **3. Plantations sur les parcs de stationnement :**

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

### **4. Espaces libres et espaces verts à créer :**

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

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

Un écran dense de végétation ou composé d'arbres de haute tige peut être exigé en limite de zone.

## **ARTICLE 3AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.



**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES (A)**  
**ET NATURELLES (N)**

**Zone A**

**Zone N, NH**





## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE A**

#### **Caractère de la zone**

*Cette zone à vocation agricole, d'environ 298 hectares, et qui concerne donc une grande partie du territoire, s'étend principalement sur l'Est de la commune (et dans une moindre mesure au Nord-Ouest).*

*Constituant l'une des entités paysagères majeures de la commune, ces espaces sont encore très présents et dynamiques, et participent pleinement à l'identité rurale de Quint-Fonsegrives. Ils représentent également des éléments remarquables de l'agriculture périurbaine de l'agglomération toulousaine.*

*Ces espaces subissent cependant une forte pression foncière, phénomènes nécessitant une protection accrue, tant sur le plan de leur valeur agronomique, que sur celui de leur contribution à la qualité paysagère de la commune.*

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

- *Protéger les espaces agricoles encore dynamiques du mitage ;*
- *Maintenir le caractère rural, qui est encore l'un des facteurs identitaires de la commune ;*
- *Limiter ainsi l'occupation du sol aux seules constructions et aménagements nécessaires et utiles aux exploitations agricoles ;*
- *Préserver le bâti de caractère et le petit patrimoine repérés sur le plan de zonage, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.*

## **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires :**

- A l'exploitation agricole, qu'il s'agisse des constructions et extensions à usage d'habitation ou des constructions et installations à usage agricole ;
- Au bon fonctionnement des systèmes de gestion des eaux ;
- Aux ouvrages techniques et d'infrastructures.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation,** sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol autres que celles autorisées par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU.

## **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles, sous réserve que le nouveau bâtiment soit implanté en continuité immédiate d'un siège d'exploitation en activité et sans que la surface de plancher ne dépasse 200 m<sup>2</sup> ;
2. L'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve d'être liées ou nécessaires à l'exploitation agricole ;
3. Les installations classées liées à l'activité agricole et compatibles avec les zones urbanisées proches ;
4. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité agricole ;
5. L'agrandissement du cimetière ;
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure des lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
7. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et petit patrimoine identifiés au plan de zonage et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
8. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 ;
9. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU ;
10. L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, sous condition de respecter une distance de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise.

## **ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès :**

- 1.1. Pour pouvoir être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ;
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- 1.3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- 1.4. Les caractéristiques (dimensions, formes, ...) de ces accès doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique ;
- 1.5. **Accès des véhicules :**  
Les caractéristiques (dimensions, forme...) : ces accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- 1.6. En outre, hors agglomération, la création de nouveaux accès directs individuels sur la RN126 et la RD18 est interdite.

### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins ;

Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voies destinées à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...), une plate-forme de 10 mètres minimum et une chaussée de 6 mètres seront exigées ;

Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour ;

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

### **3. Pistes cyclables et chemins piétonniers :**

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

## **ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

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

### **1. Eau potable :**

- 1.1. Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ;
- 1.2. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

### **2. Assainissement :**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

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

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

#### **2.2. Eaux pluviales :**

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

### **3. Réseaux divers :**

#### **3.1. Electricité – Télécommunications :**

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

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

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

## 4. Collecte des déchets urbains :

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

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6b5.

## **ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

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

- 75 mètres de la limite d'emprise de la RN126 ;
- 50 mètres de l'axe du tracé de principe de la jonction Est (en attente de la définition de son tracé exact) ;
- 25 mètres pour les constructions à usage d'habitations, et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 18 et de la R.D. 64 ;
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

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

- 2.1. Excepté en bordure de la R.N. 126, à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre ;
- 2.2. Excepté en bordure de la R.N. 126, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.

## **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres ;
2. Toute construction nouvelle destinée à un usage autre qu'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres ;
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

## **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclaircissement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc...

## **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent toutefois s'en inspirer, dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

### **1. Aspect extérieur :**

#### **1.1. Constructions :**

Les constructions devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Sur les unités foncières possédant un bâti de caractère ou un petit patrimoine, les constructions devront être intégrées à celles existantes.

#### **1.2. Façades :**

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

#### **1.3. Couvertures :**

Excepté pour les installations de chauffage solaire, les serres agricoles et horticoles, les ouvrages d'infrastructure, les couvertures doivent être obligatoirement en tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite à grandes ondes), sauf si l'architecture requiert un autre type de couverture.

Pour le bâti de caractère ou le petit patrimoine, seule la tuile canal sera autorisée.

La pente des toitures doit être identique à celle des constructions environnantes sans pouvoir excéder 40 %.

Toutefois, les couvertures en fibro-ciment et en bac acier colorés pourront être autorisées pour les hangars agricoles.

Il est autorisé l'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

#### **1.4. Couleurs :**

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement il doit être tenu compte de la palette des couleurs adoptée par la commune et insérée comme document d'information dans le PLU.

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.

Les menuiseries en bois doivent être laissées dans la mesure du possible dans leur teinte naturelle. Les menuiseries métalliques doivent être laissées de préférence dans la couleur du métal traité.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

### **2. Clôtures :**

Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composants doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions

#### **2.1. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- ♦ Soit d'un grillage ;

- ♦ Soit d'un mur plein dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal ;
- ♦ Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille ou d'un grillage.

2.2. L'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

### **3. Publicités et enseignes :**

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

## **ARTICLE A12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies ;
2. Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions ;
3. Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.

## **ARTICLE A13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

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

## **ARTICLE A14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE N**

#### **Caractère de la zone**

*La zone N recouvre la majeure partie des terrains situés au Sud de la commune, dont la plupart sont compris entre la Saune et le C.D. 18. Leur surface globale est d'environ 166 hectares. La quasi-totalité de la zone N correspond ainsi à la zone inondable.*

*Cette zone comporte deux secteurs :*

- *Le secteur Nh (6,8 ha.), qui recouvre des espaces d'habitat diffus situés à l'intérieur du territoire agricole (principe du pastillage), le long de la RD 18. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions ;*
- *Le secteur NL (24,3 ha.), qui comprend des espaces naturels aménagés et un parc boisé mis à la disposition des habitants par la collectivité, le long de la vallée de la Saune.*

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

- *De protéger et valoriser les espaces naturels, et les éléments de paysage porteurs d'identité communale ;*
- *De mettre en valeur les abords des cours d'eau traversant la commune, et d'en protéger la bio-diversité ;*
- *De maintenir de grandes coulées vertes à l'échelon communal ;*
- *D'identifier et maintenir les secteurs dédiés aux activités de détente et de loisirs de plein-air ;*
- *De permettre une évolution du bâti anciennement situé en zone agricole, mais n'ayant plus, aujourd'hui, de lien avec cette activité ;*
- *De prendre en compte les risques et les nuisances*

## **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Sont interdits toutes les constructions et utilisations des sols à l'exception :
  - Des constructions et extensions autorisées à l'article N2 ;
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure des lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
  - Des équipements nécessaires au bon fonctionnement des systèmes de gestion des eaux (bassins d'orage, ...) ;
  - Des terrains de jeux et de sports ;
  - Des aires de stationnement ouvertes au public ;
  - En secteur NL, des constructions, installations et utilisations du sol destinées à l'accueil des activités de loisirs et d'équipements publics de plein air.
2. Dans les secteurs soumis au risque inondation, sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol autres que celles autorisées par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU sont interdites.
3. Sous les courbes C et D du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Toulouse-Lasbordes, sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol.

## **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les extensions des constructions à usage agricole dans une limite de 20 % de leur surface de plancher.
2. Dans le secteur Nh :
  - Seuls sont autorisés les aménagements, les extensions et les restaurations des constructions existantes, à condition de ne pas dépasser 20% de l'existant et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - La création d'annexes d'habitat à condition qu'elles se situent sur la même unité foncière que l'habitation principale et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup>.
3. Dans le secteur NL :
  - Les constructions, installations et utilisations du sol destinées à l'accueil des activités de loisirs et d'équipements publics de plein-air ;
  - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

4. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et petit patrimoine identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
5. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 ;
6. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU ;
7. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 50 mètres des berges de la Saune, 4 mètres des berges des autres cours d'eau et des fossés mères ;

### **ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

- 1.1. Pour pouvoir être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ;
- 1.2. Une opération ne peut prendre accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

#### **1.3. Accès des véhicules :**

- ♦ Les caractéristiques (dimensions, forme...) : ces accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique. Ainsi, ces accès doivent toujours être les plus éloignés possibles des carrefours ;
- ♦ De même, pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important ou le plus contraignant peut être interdit ;
- ♦ Enfin, le nombre de ces accès doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible, soit un accès ;
- ♦ En outre, hors agglomération, la création de nouveaux accès directs individuels sur la RN126 et la RD18 est interdite.

## **2. Voirie :**

### Voies automobiles

- Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins ;
- Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voies destinées à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...), une plate-forme de 10 mètres minimum et une chaussée de 6 mètres seront exigées ;
- Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour ;
- Les intersections et les carrefours : ils doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

## **3. Pistes cyclables et chemins piétonniers :**

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

## **ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

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

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

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

#### **2.1. Eaux usées domestiques :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement devront être conformes à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome réalisée dans le

cadre de l'élaboration du schéma communal d'assainissement. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

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

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

#### 2.2. Eaux pluviales :

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

### 3. **Réseaux divers :**

#### 3.1. Electricité – Télécommunications :

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

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

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

### 4. **Collecte des déchets urbains :**

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

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

## **ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
  - 50 mètres de l'axe du tracé de principe de la jonction Est (en l'attente de la définition de son tracé exact) ;
  - 30 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 18 ;
  - 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 16 ;
  - 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes et futures.
2. Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus seront autorisées :
  - 2.1. A l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre ;
  - 2.2. Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.

**ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 mètres.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

**ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclaircissement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc...

**ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****1. Conditions générales :**

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

**2. Toitures :**

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

- 2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de pentes de toitures sont autorisées à condition qu'elles

s'inscrivent dans un angle inférieur à 35° par rapport au plan horizontal (toits-terrasses ou toits courbes autorisés) ;

- 2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

### **3. Façades :**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

### **4. Couleurs :**

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

### **5. Matériaux :**

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

### **6. Clôtures :**

Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composants doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

6.1. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre.

6.2. Les clôtures doivent être constituées :

- ♦ Soit d'un grillage ;
- ♦ Soit d'un mur plein dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal,
- ♦ Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille ou d'un grillage.

### **7. Publicités et enseignes :**

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



---

**ARTICLE N12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies ;
2. Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions ;
3. Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.

**ARTICLE N13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

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

**ARTICLE N14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.