

**COMMUNE DE BALMA**

# **Plan Local d'Urbanisme**

**3<sup>ème</sup> Révision du PLU**

**4 - Règlement**

**auat**  
toulouse  
aire urbaine

*Décembre 2004*



## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1 - Le règlement national d'urbanisme : les articles du Code de l'Urbanisme d'ordre public**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

**Article R.111.2. -** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R.111.3.2. -** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111.4. -** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre

nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R.111.14.2 -** Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111.15 -** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant des agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

**Article R.111.21 -** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 lois d'aménagement et d'urbanisme opposables à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol.**

Article L-147-1 (loi du 11 Juillet 1985 relative à l'urbanisme, au voisinage des aérodromes). Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Balma-Lasbordes approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 établi conformément à l'article L-147-3 est annexé au P.L.U. (annexe 5c).

## **3 - Les périmètres archéologiques (loi du 27 décembre 1941 modifiée, décret n° 86-192 du 5 février 1986).**

Possibilité de refuser et d'accorder sous condition un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique conformément à l'article R-111-3.2. du Code de l'Urbanisme.

Consultation obligatoire du Préfet sur des projets d'opérations ou de travaux pouvant porter atteinte au patrimoine archéologique.

Les sites archéologiques sont répertoriés au plan graphique et annexés au P.L.U. (document 6f).

## **4 - Sursis à statuer : sans objet.**

## **5 - Les servitudes d'utilité publiques**

Elles sont mentionnées dans l'annexe 5a et reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 10 zones et 8 secteurs :

#### **1 - LES ZONES URBAINES**

- . la zone **UA**,
  - . la zone **UB** et le secteur **UBa**,
  - . la zone **UC**,
  - . la zone **UE** et les secteurs **UEa**, **UEb**, **UEc** et **UEd**,
- repérés au plan graphique par leurs indices respectifs

#### **2 – LES ZONES D'URBANISATION FUTURE**

- . Les secteurs **1AUa**, **1AUb** et **1AUc**,
  - . la zone **2AU** et **3AU**,
  - . la zone **4AU**,
- repérés au plan graphique par leurs indices respectifs

#### **3 – LA ZONE AGRICOLE**

La zone **A**

#### **4– LA ZONE NATURELLE**

La zone **N** et ses secteurs **Na**, **Nb** et **Nc**.

Il comporte également :

- des **espaces boisés classés** à conserver ou à protéger,.
- des **emplacements réservés** destinés aux voies et ouvrages publics (articles L-123-18, L-123-9 et L-143-1 du Code de l'Urbanisme
- une servitude au titre de l'article L.123-2 (b) sur deux secteurs situés le long de l'avenue de la Plaine pour la réalisation d'un minimum de 25% de logements sociaux nécessaire à la constitution de quartiers mixtes et diversifiés.

### **ARTICLE 4 - 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 (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

### **ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES**

**5.1 - Constructions détruites par sinistre** : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sans tenir compte des dispositions d'urbanisme édictées par le présent règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 de chaque zone concernée restent applicables.

## **5.2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :**

Les ouvrages d'infrastructures importants et indispensables liés aux équipements à usage collectif (tels que les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique...) pourront faire l'objet d'adaptations aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

**5.3 - 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.

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

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

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

**5.6 - Les constructions situées dans le couloir des axes classés bruyants** reporté sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.(voir aussi en annexe Charte environnementale pour l'aérodrome de Balma)

## **5.7 - Installations diverses**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe 6c). La ville de Balma a par ailleurs, mise en place une charte communale avec les différents opérateurs téléphoniques afin d'organiser les différentes installations techniques sur la ville. (cf. annexe 6c).



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### **Caractère de la zone**

Cette zone d'environ 85 hectares, correspond au centre actif de la commune et s'est développée autour de trois axes : l'avenue de Toulouse, la route de Mons et l'avenue de Lasbordes.

Elle regroupe d'anciens lotissements, la majorité des équipements administratifs socioculturels le long de l'avenue François Mitterrand et des commerces localisés principalement le long de l'avenue de Toulouse et la route de Mons.

Les dispositions réglementaires de la zone **UA** visent :

- à permettre une meilleure harmonisation du bâti le long des axes principaux,
- à favoriser l'implantation des commerces et des services,
- à préserver la diversité des fonctions de la zone **UA**.

Cette zone comprend le centre ville de Balma. Elle intègre également l'ancien hameau de Lasbordes et des Anciens Paradoux, dont le tissu est à préserver.

Une partie de la zone **UA**, correspondant au cœur de la commune, fait l'objet d'une étude de restructuration urbaine associée à un programme de rénovation des équipements scolaires et socioculturels permettant de donner au centre de Balma une véritable identité.

**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1.7** sont prévues, afin de préserver les bâtis de caractère et les ensembles urbains, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

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

- 1 - Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux et installations classées qui leurs sont liées.
- 2 – Les installations et travaux divers de type :
  - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - les garage collectif de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- 3 – L'ouverture de carrières.
- 4 – Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de caravanes et mobile home, soumis à autorisation préalable ( en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 5 – Les défrichements dans les EBC.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- 2 - Les constructions à usage artisanal et commercial et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de service, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5d).

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

#### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. 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.
- 1.3. 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. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### **2 - Voirie**

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

##### **2.1. Pour toutes les voies**

- 10 mètres d'emprise et 6 mètres de chaussée.

##### **2.2. Pour les voies en impasse**

- 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour toutes les voies,
- leur longueur ne peut excéder 50 mètres. Le dispositif de retournement devra être compatible avec les règles de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ...
- si la voie en impasse dessert au plus deux habitations, aucun dispositif de retournement n'est exigé.

##### **2.3. D'autres caractéristiques de voies (différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1.) peuvent être :**

- Acceptées si elles répondent au vu du Plan de Masse :
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.Le permis de lotir ou de construire doit définir précisément ces caractéristiques.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voies assurant des liaisons entre quartiers, ...).

### **3 - Pistes cyclables**

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

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

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

### **1 - Eau potable**

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

### **2 - Réseau d'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 :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b du PLU.

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

#### **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 est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

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

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

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

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

l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

### **3 - Réseaux électriques et de télécommunications**

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les équipements destinés à la collecte des déchets seront à définir en fonction des directives du SITROM (voir annexe).

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

Néant.

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

1 - Excepté les voies signalées aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies suivantes :

- . Avenue des Arènes,
- . Avenue de la Plaine,
- . Avenue du Bicentenaire,
- . Boulevard AS Cambiot.

3 - Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum de l'emprise publique des voies suivantes :

- . Avenue de Toulouse
- . Route de Mons (RD 50)
- . Avenue de Lasbordes
- . Rue de l'Europe

**4 - Des implantations autres sont admises :**

- 4.1. Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes avec au minimum le recul de la construction d'origine, si celui-ci est inférieur à 3 mètres.
  - 4.2. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.
- 5 -** Toute clôture ou construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau et fossés mères.
- 6 -** Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, excepté pour les voies évoquées au point 2 ci-dessus.
- 7 -** Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

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

- 1 -** Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 -** Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :
- 2.1. En limite séparative, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur sur la limite séparative de 2,50 mètres mesurée sous sablière et que la longueur cumulée des constructions sur cette limite n'excède pas 10 mètres.
  - 2.2. Dans les lotissements ou les ensembles d'habitations, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.
  - 2.3. Lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, d'autres implantations sont possibles à condition que la construction projetée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante.
  - 2.4. Pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, si des aménagements ou des travaux d'amélioration de l'habitat ne pouvaient s'exécuter dans le volume existant.
- 3 -** Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

- 1 - La distance entre les bâtiments situés sur une même unité foncière doit être de 3 mètres minimum.
- 2 - Les piscines de plein air ne sont pas soumises à cet article.

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

- 1 - L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- 2 - Toutefois, ce coefficient pourra atteindre 70 % dans les cas suivants :
  - pour les constructions existantes dans le cas d'aménagement ou de travaux d'amélioration de l'habitat,
  - si une partie ou la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment est affectée à des activités commerciales ou artisanales et de services.

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

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.
- 2 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.

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

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère urbain existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région.

#### **1 - Couleurs et matériaux**

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

#### **2 - Façades**

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

#### **3 - Toitures**

Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou tuile de surface courbe à l'exception de la tuile romane. La pente de toiture doit être comprise entre 25 et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire,...).

#### **4 - Clôtures**

- 4.1. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein.
- 4.2. Les clôtures en bordure des voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, doivent respecter une hauteur minimale de 1,20 mètre et une hauteur maximale de 1,80 mètres. Elles seront constituées :
  - . soit d'un mur plein de 1,20 mètre surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite,
  - . soit d'un mur-bahut de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite.
- 4.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises uniquement si la configuration du terrain par rapport à la voie publique l'impose. Cas de forte pente ou de dénivelé supérieur à 30 %.

## **5 - Protection architecturale et urbaine au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-1 7.

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

Cet article concerne :

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

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

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

#### **1 - Constructions à usage d'habitat**

Seront exigés :

- 1.1. Deux places de stationnement par logement comportant plus de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dont une couverte.
- 1.2. Une place pour les logements comportant une S.H.O.N. de 25 m<sup>2</sup> maximum.
- 1.3. Dans les opérations d'ensembles d'habitation, il sera exigé en plus une place de stationnement public par lot sur les espaces collectifs.

#### **2 - Bureaux**

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

#### **3 - Commerces**

Il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce. Tout dispositif limitant l'accès à ces stationnements est interdit.

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

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail.

#### **5 - Etablissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite**

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

#### **6 - Locaux artisanaux**

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

#### **7 - Etablissements scolaires**

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

- 9 - Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L-421-3 et R-332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

### **1 - Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques.

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

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

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

4.1. Sur chaque unité foncière privative, 15 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

4.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots en plus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### **Caractère de la zone**

Elle englobe une superficie d'environ 280 hectares et correspond à l'urbanisation développée à l'Est, en continuité de la zone centrale constituée par des lotissements. Quelques immeubles en collectif s'insèrent dans ce tissu constitué en majorité par du pavillonnaire.

La présence d'équipements scolaires et quelques activités de services permettent d'offrir une certaine diversité.

L'objectif des dispositions réglementaires pour la zone **UB** s'attache principalement à renforcer la diversité des fonctions permettant une plus grande mixité de ces quartiers, tout en autorisant l'évolution du tissu urbain.

Le long de l'Avenue de La Plaine **deux secteurs** sont concernés par une servitude au titre de l'**article L.123-2 alinéa b** afin de permettre un projet concerté assurant la mixité et diversité d'un programme d'habitat maîtrisé par la commune avec un minimum de 25% de logement sociaux. Ces secteurs à dominante d'habitat le long du futur axe de transport en site propre, recouvrent une superficie d'environ 6 hectares. Elle permettra d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de service et éventuellement des équipements publics.

**Le secteur UBa**, correspond à un quartier d'habitat constitué par des collectifs (R + 4). Il comprend le quartier de la Marqueille en bordure de la future ligne de bus en site propre et le quartier Noncesse.

**Le secteur situé le long de l'avenue de la Plaine**, est concerné par la zone inondable de l'Hers d'après les études hydrauliques réalisées en 1997.

**Les sites archéologiques** : deux sites archéologiques sont répertoriés sur le plan graphique. Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites, seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1.7** sont prévues, afin de préserver le bâti de caractère et les ensembles urbains, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

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

1 - Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux et installations classées qui leurs sont liées et les constructions portant atteinte aux éléments du paysage.

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 du sol non liés à une opération autorisée

3 – L'ouverture de carrières.

4 – Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de caravanes et mobile home, soumis à autorisation préalable ( en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

5 – Les défrichements dans les EBC.

**6 – En zone inondable :**

- toute construction nouvelle autre que celles mentionnées à l'article UB 2,
- tout changement de destination d'un bâtiment existant visant à exposer davantage de personnes ou de biens au risque d'inondation,
- les sous-sols, talus et remblais,
- tous les travaux qui font obstacle au libre écoulement de l'eau,
- le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage se situe à au moins 0,30 m au-dessus des PHEC
- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- 2 - Les constructions à usage artisanal et commercial et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de service, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5d).

**4 – En zone inondable :**

Dans le secteur délimité par la courbe modélisée d'après les études hydrauliques de 1997, sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition que le premier plancher soit situé au minimum à 0,30 m au-dessus des PHEC, que l'extension soit située dans l'ombre hydraulique de la construction existante et que les matériaux utilisés soient hydrophobes.

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

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. 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.
- 1.3. 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. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## 2 - Voirie nouvelle

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

### 2.1. Pour toutes les voies

- 10 mètres d'emprise et 6 mètres de chaussée.

### 2.2. Pour les voies en impasse

- 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour toutes les voies,
- leur longueur ne peut excéder 50 mètres. Le dispositif de retournement devra être compatible avec les règles de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ...
- si la longueur de la voie en impasse est inférieure à 30 mètres et qu'elle dessert au plus deux habitations, aucun dispositif de retournement n'est exigé.

### 2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu du Plan de Masse :
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.Le permis de lotir ou de construire doit définir précisément ces caractéristiques.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voies assurant des liaisons entre quartiers, ...).

## 3 - Pistes cyclables

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### 1 - Eau potable

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

### 2 - Réseau d'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 :

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

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

## 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 est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

## 2.3. Eaux pluviales :

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

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

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

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

## **3 - Réseaux électriques et de télécommunications**

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.

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**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les équipements destinés à la collecte des déchets seront à définir en fonction des directives du SITROM (voir annexe).

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

Néant.

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

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

1.1. 5 mètres de l'emprise de :

- l'Avenue de la Plaine (R.D. 50 E)
- de la R.D. 50 E déviée ( emplacement réservé n°3)
- de l'Avenue Charles De Gaulle (R.D.70) et de sa déviation à Lasbordes
- de l'Avenue des Mourlingues
- de la Route de Mons (R.D. 50)
- de la Route de Flourens (R.D. 57)
- de l'Avenue du Bicentenaire
- du boulevard AS Cambiot

1.2. 35 mètres de l'axe de la R.N. 126.

1.3. 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées et des espaces verts.

Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

**2** - En UBa, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de l' Avenue de la Plaine (R.D.50 E)
- 25 mètres de l'axe de l'avenue de Toulouse.

**3** - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus sont possibles :

3.1. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.

3.2. Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au paragraphe 1, pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

**4** - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau et fossés mères.

**5** - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, excepté pour les voies signalées aux points 1.1 et 1.2.

**6** - Les constructions destinées à l'exploitation des transports en commun ne sont pas soumises aux dispositions des paragraphes 1 et 2.

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

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

**2** - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa ci-dessus :

2.1. Dans les lotissements ou les ensembles d'habitations, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.

2.2. En limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur sur la limite séparative de 2,50 mètres mesurée sous sablière et que la longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative n'excède pas 10 mètres.

Toutefois, lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, d'autres implantations sont possibles à condition que la construction projetée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante.

2.3. Pour les constructions déjà existantes à moins de 3 mètres des limites séparatives, des extensions sont possibles dans le cadre de l'amélioration de l'habitat, à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant.

**3** - En **UBa**, toute construction peut être implantée en limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur sur la limite séparative de 3,50 mètres mesurée sous la sablière et que la longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative n'excède pas 10 mètres.

**4** - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

1 - La distance entre les bâtiments situés sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.

3 - Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et locaux associés de moins de 20 m<sup>2</sup>.

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

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

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

1 - Excepté le secteur **UBa**, la hauteur des constructions doit être au maximum un niveau supérieur à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé sans excéder une hauteur de 9 mètres comptée sous sablière ou à défaut au dernier plafond.

2 - Dans le secteur **UBa**, la hauteur maximale autorisée est de 13,50 mètres.

3 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.

4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments de service public.

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

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère urbain existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région.

### **1 - Couleurs et matériaux**

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

1.2. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

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

### **2 - Façades**

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

En UBa, des décrochés architecturaux dans la façade pourront être utilisés.

### **3 - Toitures**

Les matériaux de couverture sont obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe, à l'exception de la tuile romane. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire,...).

### **4 - Clôtures**

4.1. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein.

4.2. Les clôtures en façade et en bordure des espaces verts, si elles existent, doivent respecter une hauteur minimale de 1,20 mètre et une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles seront constituées :

- . soit d'un mur plein de 1,20 mètre surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite,
- . soit d'un mur-bahut de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite.

4.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises uniquement si la configuration du terrain par rapport à la voie publique l'impose. Cas obligatoirement de forte pente ou de dénivelé supérieur à 30 %.

4.4. En zone inondable, les clôtures seront ajourées.

### **5 - Protection architecturale et urbaine au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-1 7. Tous travaux de réfection seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

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

Cet article concerne :

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

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

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

### **1 - Constructions à usage d'habitat**

Seront exigés :

- 1.1. Deux places de stationnement par logement de plus de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dont une couverte et attenante au bâtiment principal.
- 1.2. Une place pour les logements comportant une S.H.O.N. de 25 m<sup>2</sup> maximum.
- 1.3. Dans les opérations d'ensembles d'habitation, il sera exigé en plus une place de stationnement public par lot sur les espaces collectifs.

### **2 - Bureaux**

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

### **3 - Commerces**

Il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce. Tout dispositif limitant l'accès à ces stationnements est interdit.

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

Il est exigé une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail.

### **5 - Locaux artisanaux**

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

### **6 - Etablissements scolaires**

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

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

### **1 - Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités au plan graphique conformément à la légende.

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

#### 2.1. Dispositions générales :

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

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

Les voies ayant une emprise de 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 parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

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

3.1. Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

3.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots en sus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

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

Le C.O.S. de la zone **UB** est fixé à 0,40.

Dans le secteur **UBa** le C.O.S. est fixé à 0,8.

Il sera fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme à toute demande d'occuper le sol portant sur une partie d'un terrain issue d'une division effectuée depuis moins de dix ans.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### **Caractère de la zone**

Elle englobe une superficie d'environ 150 hectares et correspond à un tissu pavillonnaire aéré en continuité de la zone UB, développé sur un site relativement vallonné et de qualité.

Elle accueille un habitat sur des parcelles de taille importante et intégrées au paysage vallonné des coteaux de Balma.

Le règlement de la zone vise à préserver le caractère du tissu existant et la bonne insertion des constructions dans ce site.

**Les sites archéologiques** : dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés sur le plan graphique, tous travaux, installations, constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1.7** sont prévues, afin de préserver les bâtis de caractère et les ensembles urbains, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

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

- 1 - Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux et installations classées qui leurs sont liées.
- 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 du sol non liés à une opération autorisée
- 3 – L'ouverture de carrières.
- 4 – Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de caravanes et mobile home, soumis à autorisation préalable ( en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 5 – Les défrichements dans les EBC.

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

- 1 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.  
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- 2 - Les constructions à usage artisanal et commercial et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone des lieux avoisinants et qu'elles ne soient source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de service, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont

admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5d).

- 4 - Les travaux sur le bâti de caractère délimité au plan graphique conformément à la légende, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'aspect architectural de la construction existante ou des ensembles urbains protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

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

#### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. 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.
- 1.3. 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. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- 1.5. Dans la mesure du possible, les accès privatifs sur les routes départementales seront limités en nombre ou groupés. Un seul accès est admis par unité foncière le plus éloigné possible des carrefours et des virages.
- 1.6. Toute unité foncière non desservie par une autre voie que la R.D. 112 est inconstructible.

#### **2 - Voirie**

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

##### **2.1. Pour toutes les voies**

- 10 mètres d'emprise et 6 mètres de chaussée.

##### **2.2. Pour les voies en impasse**

- 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour toutes les voies,
- leur longueur ne peut excéder 50 mètres. Le dispositif de retournement devra être compatible avec les règles de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile,
- si la voie en impasse est inférieure à 30 mètres et qu'elle dessert au plus deux habitations, aucun dispositif de retournement n'est exigé.

##### **2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :**

- Acceptées si elles répondent au vu du Plan de Masse :
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.Le permis de lotir ou de construire (dans le cas des projets d'ensemble) doit définir précisément ces caractéristiques.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voies assurant des liaisons entre quartiers, ...).

### 3 - Pistes cyclables

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

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

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

### 1 - Eau potable

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

### 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 :

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

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

#### 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 est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

#### 2.3. Eaux pluviales :

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

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

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

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

### **3 - Réseaux électriques et de télécommunications**

- 3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.
- 3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.  
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**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les équipements destinés à la collecte des déchets seront à définir en fonction des directives du SITROM (voir annexe).

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

- 1 - Pour être constructible, la superficie minimale des nouvelles unités foncières créées doit être de 1 000 m<sup>2</sup>.
- 2 - Dans le cas de lotissements, la superficie évoquée au point 1 pourra être réduite de 30 % maximum à condition que la superficie moyenne de l'ensemble des lots respecte la superficie minimale exigée.
- 3 - Pour les travaux d'extension ou réalisation des annexes (garage, abri de jardin, ...) des constructions existantes, aucune surface minimale n'est exigée.

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

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 1.1. 30 mètres de l'axe de la R.D. 112,
  - 1.2. 10 mètres par rapport à l'emprise de la route de Mons( R.D. 50 E), des R.D. 70, 64 et 66 déviée, de l'avenue de Mourlingues.
  - 1.3. 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
  - 1.4. 4 mètres par rapport aux espaces verts.

Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

- 2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.
- 3 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau et fossés mères.
- 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite des emprises publiques, excepté pour les voies évoquées aux points 1.1 et 1.2.

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

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

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- 1 - Dans les lotissements ou les ensembles d'habitations, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.
- 2 - Les constructions en limites séparatives sont autorisées à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière, 3,50 mètres au faîtage et 10 mètres de longueur sur cette limite séparative. Toutefois, lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, d'autres implantations sont possibles à condition que la construction projetée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante.
- 3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

- 1 - La distance entre les bâtiments situés sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.
- 2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.
- 3 - Cet article ne s'applique pas pour les piscines non couvertes et les locaux associés de moins de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

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

- 1 - L'emprise globale au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- 2 - Pour les constructions déjà existantes, le dépassement de l'emprise au sol est autorisé uniquement pour la réalisation d'un garage supplémentaire par unité d'habitation.

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Les hauteurs définies ci-dessus sont comptées à la sablière ou à défaut au dernier plafond et à partir du sol naturel avant travaux.

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

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère urbain existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région.

### **1 - Couleurs et matériaux**

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement. Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

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

### **2 - Façades**

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

### **3 - Toitures**

Les matériaux de couverture sont obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe, à l'exception de la tuile romane. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire,...).

### **4 - Clôtures**

4.1. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein.

4.2. Les clôtures en bordure des voies et des espaces verts, si elles existent, doivent respecter une hauteur minimale de 1,20 mètre et une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles seront constituées :

- . soit d'un grillage,
- . soit d'un mur plein de 1,20 mètre surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite,
- . soit d'un mur-bahut de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite.

4.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises uniquement si la configuration du terrain par rapport à la voie publique l'impose. Cas de forte pente ou de dénivelé supérieur à 30 %.

## **5 - Protection architecturale et urbaine au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-1 7. Tous travaux de réfection seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1 - Cet article concerne :

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

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

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

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

#### **4.1. Constructions à usage d'habitat**

4.1.1. Seront exigés : deux places de stationnement par logement de plus de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dont une couverte et attenante au bâtiment principal.

4.1.2. Une place pour les logements comportant une S.H.O.N. de 25 m<sup>2</sup> maximum.

4.1.3. Dans les opérations d'ensembles d'habitation, il sera exigé en plus une place de stationnement public par lot sur les espaces collectifs.

#### **4.2. Bureaux**

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

#### **4.3. Commerces**

Il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce. Tout dispositif limitant l'accès à ces stationnements est interdit.

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

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

## **6 - Locaux artisanaux**

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

## **7 - Etablissements scolaires**

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

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

### **1 - Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, figurant sur les documents graphiques indiqués au plan par un gros quadrillage.

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

#### 2.1. Dispositions générales :

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

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

Les voies ayant une emprise de 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 parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

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

3.1. Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

3.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et plus de 5 lots en sus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 50 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

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

1 - Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,30.

2 - Il sera fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme à toute demande d'occuper le sol portant sur une partie d'un terrain issue d'une division effectuée depuis moins de dix ans.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **Caractère de la zone**

Elle englobe une superficie de 240 hectares répartie sur quatre sites.

- **Le site de Gramont** au nord de la commune, accueille des entreprises diverses desservies par la R.D. 112 et la R.D. 64a présentant un bâti assez contrasté et urbanisé au travers des lotissements industriels. Ce site accueille la station terminale de la ligne A du métro.  
En vue de la requalification de ce site, un secteur **UEb** a été délimité, où des opérations de recomposition urbaine seront favorisées autour de la station du métro au travers d'un projet urbain et compris dans le secteur de la future ZAC de Gramont.
- **Le site de la Tuilerie** au nord de la commune, correspond au secteur **UEd** desservi par la R.D.112 destiné à l'accueil des entreprises diverses. Des prescriptions urbanistiques et architecturales sont définies pour les constructions localisées le long de l'axe en cohérence avec le schéma de principe est joint à l'étude Amendement Dupont, Cf. annexe 6a.
- **Le C.E.A.T.**, accueille les installations du Ministère de la Défense et correspond au secteur **UEa**.
- **Le casernement Balma - Ballon**, correspond au secteur **UEc**. Ce secteur est couvert par la zone inondable de l'Hers (selon l'étude hydraulique de 1997 et selon la cartographie informative des zones inondables établissant la courbe des plus hautes eaux connues).
- **Le site de Lasbordes** au sud de la commune, accueille des entreprises de type artisanal (déjà anciennement localisés le long de la N 126). Ce secteur n'est pas desservi actuellement par l'assainissement public.  
La zone **UE** englobe également « l'espace entreprises » regroupant des activités à caractère tertiaire, assez homogènes et le secteur commercial de Leroy Merlin.

Une partie de la zone **UE** est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Balma-Lasbordes.

Les dispositions réglementaires de la zone visent :

- à garantir la requalification des espaces autour de la station du métro Gramont,
- à favoriser une intégration qualitative des différentes activités,
- à répondre aux contraintes liées au risque inondation,
- à prendre en compte le P.E.B.

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

#### **Sont interdits :**

- 1 – Toute construction à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UE 2.
- 2 – Tout lotissement à usage d'habitation.
- 3 – Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 – L'ouverture de carrières.
- 5 – Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de caravanes et mobile home, soumis à autorisation préalable ( en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

- 6 - En zone inondable (selon l'étude hydraulique de 1997 et selon la cartographie informative des zones inondables de la région Midi-Pyrénées)
- toute construction nouvelle autre que celles mentionnées à l'article UE 2,
  - tout changement de destination d'un bâtiment existant visant à exposer davantage de personnes ou de biens au risque d'inondation,
  - les sous-sols, talus et remblais,
  - tous les travaux qui font obstacle au libre écoulement de l'eau
  - le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage se situe au moins à 0,30 m au-dessus des PHEC en zone inondable (selon l'étude hydraulique de 1997) et au moins à 0,30 m au-dessus du terrain naturel dans la zone de crue historique (zone se situant entre les limites inondables de l'étude hydraulique de 1997 et les limites de la CIZI)
  - les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et de produits toxiques.
- 8 – Dans le secteur **UEa**, toutes les occupations et utilisations du sol sauf les constructions liées aux activités du Ministère de la Défense.
- 9 – Dans le secteur **UEb**, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles liées aux activités culturelles et à la formation, aux bureaux, aux activités commerciales, de services et d'équipements collectifs pouvant accueillir du logement étudiant ou d'apprentis et les établissements hôteliers.
- 10 – Dans le secteur **UEc**, toutes les occupations et utilisations du sol sauf les constructions liées aux activités militaires.

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

- 1 – Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou la sécurité des établissements et des Services généraux.
- 2 – Les constructions à usage d'habitation autorisées, au voisinage des axes classés bruyants et dans la zone C du P.E.B., ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.
- 3 – Les constructions à usage d'habitation autorisées, les équipements collectifs, les constructions à usage de bureau, de services et autres constructions autorisées, situés au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admis que s'ils se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5d).
- 4 – Les installations classées nécessaires aux activités autorisées. Ces installations classées doivent être conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.  
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- 5 – En zone inondable,
- Dans les secteurs délimités par la courbe modélisée d'après les études hydrauliques de 1997, sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition que le premier plancher soit situé au minimum à 30 centimètres au-dessus des PHEC.

- Dans la zone de crue historique ( zone se situant entre les limites inondables de l'étude hydraulique de 1997 et les limites de la ClZI), seules peuvent être autorisées :
    - Les constructions nouvelles, à condition que le niveau de plancher bas à 30 centimètres au moins au-dessus du terrain naturel,
    - L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserves des conditions suivantes :
      - Aucun logement ne peut être crée à partir d'une construction autre que d'habitation,
      - Les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau,
      - Un niveau refuge, dont le plancher est situé 30 centimètres au moins au-dessus du terrain naturel, doit exister,
- 6 – Dans le secteur non desservi par le réseau public d'assainissement (le long de la route de Castres RN 126), seront autorisées uniquement les extensions limitées de constructions existantes, sous réserve de respecter les dispositions préconisées par la carte d'aptitude des sols.
- 7 – Dans les secteurs **UEb** et **UEd** les constructions autorisées, à condition qu'elles répondent aux objectifs qualitatifs prévus pour le secteur.

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

#### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. 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.
- 1.3. 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. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- 1.4. Dans la mesure du possible, les accès privatifs sur les routes départementales et la N 126, seront limités en nombre ou groupés.
- 1.5. Dans le secteur **UEd** et pour les constructions localisées en façade de la D. 112, les accès se feront obligatoirement à partir d'une voie en contre-allée parallèle à la D. 112.

#### **2 - Voirie**

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

- 2.1. Pour toutes les voies : 12 mètres de plate-forme et 7 mètres de chaussée.
- 2.2. Voies en impasse
  - 10 mètres de plate-forme et 6 mètres de chaussée,
  - leur longueur ne peut excéder 50 mètres. Le dispositif de retournement doit permettre aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage au moins égal à 14,50 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

### 3 - Pistes cyclables

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

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

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

### 1 - Alimentation en eau

1.1. Toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

1.2. Les points d'eau nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services 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 :

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

En l'absence de réseau communal d'assainissement, les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse joint dans les annexes sanitaires du présent PLU.

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

#### 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 est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

#### 2.3. Eaux pluviales :

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

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

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

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

## 2.4. Effluents industriels

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

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

2.4.2. Dans le secteur non desservi par le réseau public d'assainissement, des dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés. Le mode d'évacuation et de traitement des eaux usées seront conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols.

## 3 - Réseaux électriques et de télécommunications

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

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

## 4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les équipements destinés à la collecte des déchets seront à définir en fonction des directives du SITROM (voir annexe).

Un abri réservé au stockage des containers de déchets ménagers et industriels pourra être exigé et il devra s'intégrer au mieux au paysage et au plan de masse de l'opération. Une protection végétalisée des containers de stockage devra être mise en place s'ils sont implantés en bordure des voies.

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

Néant.

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

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 30 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 112 et de la R.N. 126,
  - 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 64 et de la Rue Saint-Jean (R.D 64d),
  - 5 mètres par rapport à l'emprise de l'Avenue des Arènes (V.C. 10),
  - 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ou de la limite d'emplacement réservé pour voirie,
- 2 - Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.
- 3 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau.
- 4 - D'autres implantations sont possibles :
  - Dans les lotissements, pour les voies internes le permis de lotir devra définir ces implantations;
  - Pour les extensions des constructions existantes, dans la mesure où celles-ci s'inscrivent dans l'alignement de l'existant et n'aggravent pas la situation actuelle.
  - Pour le secteur **UEb** : Aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

- 1 - Toute construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres ou en limite d'emprise des espaces destinés à recevoir des plantations et reportés au plan graphique conformément à la légende.
- 2 - Pour le secteur **UEb**, d'autres implantations sont admises aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

- 1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux secteurs **UEa** et **UEc**.
- 3 - Pour le secteur **UEb**, d'autres implantations sont admises aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

- 1 - L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- 2 - En zone inondable (selon l'étude hydraulique de 1997), l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article UE 2 ne doit pas excéder 10 % de l'emprise existante.
- 3 - Pour le secteur **UEb**, d'autres emprises sont admises aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

- 1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 13 mètres.
- 2 - Pour le secteur **UEb**, d'autres hauteurs sont possibles aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.
- 3 - Dans le secteur **UEc**, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 13,50 mètres. Cet article ne s'applique pas aux autres types de constructions implantées dans ce secteur.
- 4 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou à défaut au dernier plafond.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions implantées dans les secteurs **UEa**.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être adaptée au caractère urbain existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région.

### **1 - Couleurs et matériaux**

- 1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

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

### **2 - Façades**

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

### **3 - Toitures**

- 3.1. Toitures traditionnelles

Elles doivent être obligatoirement constituées de matériaux locaux ne créant pas de diversité profonde dans l'aspect ou la coloration des toits de la ville (tuiles à surface courbe). Dans tous les cas, les toitures ne doivent pas nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction et de son environnement.

- 3.2. Toitures en terrasse

Les matériaux de protection de ces toitures doivent être obligatoirement d'une coloration voisine de celle des toits de la ville.

- 3.3. Dans le secteur **UEd**, toute construction devra faire l'objet d'une étude particulière de coloration. En cas d'utilisation des bardages métalliques, la coloration de ceux-ci seront limités aux teintes bleu, gris, vert et blanc. Des teintes différentes seront autorisées pour les menuiseries, ou de manière limitée pour animer une partie de la façade.

Dans le périmètre de protection du château de Thégra, les dispositions suivantes seront respectées :

- . Dans les endroits en pente, et en contrebas du château, l'implantation des volumes devra se faire en partie enterrée dans le terrain et les façades apparentes devront regarder la route située plus bas.
- . L'intégration dans le site obligera les parties des toitures recouvertes à être plantées de végétation de type pelouse ou iris, de façon à prolonger les pentes du terrain. Le restant pourra être de type métallique.
- . Seules quelques joues apparentes nécessaires aux retours seront revêtues de bois.

#### **4 - Clôtures**

- 4.1. Toute clôture de type plaque de ciment ou similaire est interdite.
- 4.2. Les clôtures, si elles existent, doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant haie vive de 1,80 mètre de hauteur maximum. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.
- 4.3. Dans les secteurs **UEa**, **UEb** et **UEc**, d'autres types de clôtures sont autorisés si des impératifs de sécurité l'exigent.
- 4.4. En zone inondable, les clôtures seront ajourées.

#### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

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

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

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

Pour le secteur **UEb**, d'autres dispositions pourront être prises aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain et compte-tenu de la proximité de la station Gramont du métro ligne A.

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

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

##### **2 - Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.  
Secteurs **UEa** et **UEc** : il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

##### **3 - Commerces**

- 3.1. Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, destinée au public, avec un minimum de deux places par commerce.
- 3.2. Tout dispositif limitant l'accès à ces établissements est interdit.

#### 4 - Etablissements industriels

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) avec un minimum d'une place par poste de travail.

#### 5 - Etablissements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et par poste de travail.

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

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

#### 1 - Espaces boisés classés

Néant.

#### 2 - Espaces libres et plantations

##### 2.1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

##### 2.2. Les aires de stationnement non couvertes

Pour les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>, les places doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

##### 2.3. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

##### 2.4. Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage, doivent être traités en espaces verts.

2.5. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.  
Pour le secteur **UEb** : Un aménagement paysager sera demandé aux vues d'un plan de masse, dans la mesure où il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

2.6. Dans le secteur **UEd**, le long de la D. 112, l'espace situé entre la limite d'emprise de la voie en contre-allée et la limite d'implantation des constructions devra être traité en espace vert.

**3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions implantées dans le secteur UEa.**

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

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



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

### **Caractère de la zone**

Cette zone à dominante d'habitat recouvre la **ZAC du Cyprié** d'une superficie d'environ 20 hectares en continuité immédiate des zones urbanisées et destinées à recevoir l'urbanisation à court terme. Elle permettra d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de service et éventuellement des équipements publics.

Elle est concernée par trois secteurs : le secteur **1AUa**, destiné à recevoir des logements collectifs, le secteur **1AUb**, destiné à recevoir des maisons individuelles et le secteur **1AUc**, destiné à recevoir des maisons accolées dites maison de ville.

Les dispositions réglementaires répondent aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces des opérations de qualité et de mixité.

L'urbanisation de cette zone se fera dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux et installations classées qui leurs sont liées.
- 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 du sol non liés à une opération autorisée
- 3 – L'ouverture de carrières.
- 4 – Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de caravanes et mobile home, soumis à autorisation préalable ( en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 5 – Les défrichements dans les EBC.
- 6 – Le stockage de matériaux.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- 2 - Les constructions à usage artisanal commercial, de bureaux et de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

- 3 – L'urbanisation concerne la totalité de la zone et ne peut être autorisée que dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble et sous la forme d'une ZAC.
- 4 - Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de service, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5d).

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

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. 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.
- 1.3. 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. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **2 - Voirie**

#### **2.1. Pour toutes les voies**

Les voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Voies structurantes** : une plate-forme de 15 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins,
- **Voies secondaires** : une plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins,
- **Voies tertiaires** : une plate-forme de 8 mètres et une largeur de chaussée de 3,5 mètres à sens unique et 5 m à double sens au moins,
- **Esplanade** : une plate-forme de 23 mètres au moins,

#### **2.2 Pour les voies en impasse**

2.2.1. La longueur des voies en impasse ne peut excéder 50 mètres. Le dispositif de retournement devra être compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.2.2. Si la voie dessert au plus 2 habitations, aucun dispositif n'est exigé.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :

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

### 3 - Pistes cyclables

Les pistes cyclables seront aménagées sur les voies structurantes. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

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

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

### 1 - Eau potable

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

### 2 - Réseau d'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 :

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

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

#### 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 est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

#### 2.3. Eaux pluviales :

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

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

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

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

### **3 - Réseaux électriques et de télécommunications**

- 3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.
- 3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.  
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**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les équipements destinés à la collecte des déchets seront à définir en fonction des directives du SITROM (voir annexe).

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

Néant.

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

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

- 1.1. 10 mètres par rapport à l'emprise de la route de Mons( R.D. 50 E).
- 1.2. 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

**2** - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.

**3** - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite des emprises publiques, excepté pour les voies évoquées aux points 1.1 et 1.2.

**4** - En **2AUa** et **2AUc** : les nouvelles constructions doivent être implantées de 0 à 2 mètres de l'emprise de la voie repérée au plan de zonage. Des décrochés et redents sont autorisés dans une bande de trois mètres mesurée à partir de l'emprise publique. Les espaces entre la construction et le boulevard seront non clos.

**5** - **Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles** dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire doit définir précisément ces règles d'implantation.

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

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

En **1AUa** et en **1AUb** : Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

En **1AUc** : Toute construction doit être implantée dans une bande de 0 à de 2 mètres comptée à partir des limites séparatives.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa ci-dessus sont admises :

2.1. En **1AUb** En limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière et 3,50 mètres mesurée au faîtage sur une longueur cumulée n'excédant pas 10 mètres sur cette limite séparative.

2.2. Sur le secteur **1AUa**, en limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3,50 mètres mesurée à la sablière sur une longueur cumulée n'excédant pas 10 mètres sur cette limite séparative.

2.3. Toutefois, lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, d'autres implantations sont possibles à condition que la construction projetée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même 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.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.

3 - Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et locaux associés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

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

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur de 9 mètres comptée sous sablière ou à défaut au dernier plafond.

2 – En **1AUb** et **1AUc**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur de 9 mètres comptée sous sablière ou à défaut au dernier plafond.

- 3 – En **1AUa**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur de 13,5 mètres comptée sous sablière ou à défaut au dernier plafond. Sur ce secteur les hauteurs seront adaptées en fonction du plan de composition de la ZAC du Cyprié.
- 4 - Les hauteurs définies ci-dessus sont comptées à la sablière ou à défaut au dernier plafond et à partir du sol naturel avant travaux.

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

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère urbain existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être compatible avec l'architecture traditionnelle de la région.

#### **1 - Couleurs et matériaux**

- 1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

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

#### **2 - Façades**

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

#### **3 - Toitures**

Les matériaux de couverture seront à dominante en tuile canal ou tuile de surface courbe. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés si l'architecture du bâtiment existant l'impose ou exceptionnellement admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire,...).

#### **4 - Clôtures**

- 4.1. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein.
- 4.2. Les clôtures en bordure des voies et des espaces verts, doivent respecter une hauteur minimale de 1,20 mètre et une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles seront constituées :
- . soit d'un grillage,
  - . soit d'un mur plein de 1,20 mètre surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite,
  - . soit d'un mur-bahut de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite.
- 4.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises uniquement si la configuration du terrain par rapport à la voie publique l'impose. Cas obligatoirement de forte pente ou de dénivelé supérieur à 30 %.

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

1 - Cet article concerne :

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

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

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

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

### **4.1. Constructions à usage d'habitat**

4.1.1. Seront exigés : deux places de stationnement par logement de plus de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dont une couverte et attenante au bâtiment principal.

4.1.2. Une place pour les logements comportant une S.H.O.N. de 25 m<sup>2</sup> maximum.

4.1.3. Dans les opérations d'ensembles d'habitation, il sera exigé en plus une place de stationnement public par lot sur les espaces collectifs.

### **4.2. Bureaux**

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

### **4.3. Commerces**

Il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce et une place de stationnement par poste de travail.

Tout dispositif limitant l'accès à ces stationnements est interdit.

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

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ainsi qu'une place de stationnement par poste de travail.

### **6 - Locaux artisanaux**

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

### **7 - Etablissements scolaires**

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

## 1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités au plan graphique conformément à la légende.

## 2 - Espaces libres et plantations

### 2.1. Dispositions générales :

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

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

Les voies ayant une emprise de 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 parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

## 3 - Espaces libres et espaces verts à créer

3.1. Sur chaque unité foncière privative, en **1AUa**, 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, 40% en **1AUb** et 30% en **1AUc**.

3.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.
- d'autres dispositions pourront être appliquées au vue d'un plan de masse.

## **ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

En **1AUa**, la surface totale hors œuvre nette est fixée à 17 000m<sup>2</sup>.

En **1AUb**, le C.O.S. applicable est fixé à 0,40

En **1AUc**, la surface totale hors œuvre nette est fixée à 25 000m<sup>2</sup>.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU et 3AU**

### **Caractère de la zone**

Cette zone englobe une superficie d'environ 141 hectares et représente les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen et long terme.

- **Zone 2AU : Au Nord, sur le site de Gramont** (environ 118ha), est réservé pour la réalisation d'un futur quartier mixte intégrant un programme d'activités économiques de services, de commerce et d'habitat. Ce quartier constituera une centralité secondaire pour Balma, à proximité de la station de métro Balma-Gramont (compatible avec les réflexions présentes dans les orientations d'aménagement du secteur Gramont joint au présent P.L.U.).

- **Zone 3AU** (environ 23ha) :

- **A l'Est, le secteur de Noncesse** est destiné à recevoir un habitat diversifié et des équipements publics dont les enjeux environnementaux sont importants de par la qualité du site.
- **Le site de Lasbordes** en continuité du hameau de Lasbordes concerne un espace d'environ 15 hectares et dont l'urbanisation a pour objectif majeur de renforcer le hameau.

Les zones **2AU** et **3AU** à règlement strict (C.O.S. = 0) pourront être ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision du P.L.U. ou dans le cadre de procédure de Z.A.C.

**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1.7** sont prévues, afin de préserver les bâtis de caractère et les ensembles urbains, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

### **ARTICLE 2AU/3AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles admises à l'article 2AU/3AU 2 et que celles liées aux ouvrages publics d'infrastructures (voirie, eau, gaz, électricité) sont interdites.

### **ARTICLE 2AU/3AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1** - Les extensions de constructions existantes aboutissant à un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les bâtiments d'habitations
- 2** - Les extensions limitées des activités autres qu'agricoles.
- 3** - Les travaux sur le bâti de caractère délimité au plan graphique conformément à la légende, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'aspect architectural de la construction existante ou des ensembles urbains protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLES 2AU/3AU 3 à 2AU/3AU 5**

Néant

### **ARTICLE 2AU/3AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
  - 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la R.D. 64 et de la R.D. 57 et Route de Gauré,
  - 75 mètres de l'axe de la R.N. 126, de la R.D. 112 et de la R.D. 66 déviée,
  - 3 mètres des autres voies existantes ou projetées et ouvertes à la circulation générale.
- 2 – Pour les constructions existantes d'autres implantations sont admises.

### **ARTICLE 2AU/3AU 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages publics d'infrastructure.

### **ARTICLE 2AU/3AU 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

### **ARTICLE 2AU/3AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE 2AU/3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sous sablière ou à défaut au dernier plafond..
- 2 - Les hauteurs définies ci-dessus sont comptées à la sablière ou à défaut au dernier plafond et à partir du sol naturel avant travaux.

### **ARTICLE 2AU/3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère du village existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

#### **1 - Couleurs et matériaux**

- 1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

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

## **2 - Toitures**

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal, pour les constructions à usage d'habitation.

## **3 - Clôtures**

- 3.1. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

### **ARTICLE 2AU/3AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

### **ARTICLE 2AU/3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **1 - Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 et suivantes et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique conformément à la légende.

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

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

### **ARTICLE 2AU/3AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AU****Caractère de la zone**

Zone à dominante d'activités, elle englobe une superficie d'environ 86 hectares localisés sur les parties Sud de la commune sur le site de Lasbordes.

Le secteur situé au Sud de la commune est destiné à accueillir des activités économiques à dominante de services, de bureaux et de commerces diverses sur un site stratégique à proximité du périphérique Est. Ce secteur est à aménager dans le cadre d'opération d'ensemble de type ZAC. Il est concerné par la ZAD de Lasbordes (voir annexe).

Cette zone à règlement strict (C.O.S. = 0) ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par modification ou révision du P.L.U ou dans le cadre de procédure de Z.A.C.

**ARTICLE 4AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles admises à l'article 4 A U 1 et que celles liées aux ouvrages publics d'infrastructures (voirie, eau, gaz, électricité) sont interdites.

**ARTICLE 4AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les extensions de constructions existantes aboutissant à un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les bâtiments d'habitations
- 2 - Les extensions limitées des activités autres qu'agricoles.

**ARTICLES 4AU 3 à 4AU 5**

Néant

**ARTICLE 4AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de:
  - 35 mètres de l'axe de la R.D. 16 b,
  - 75 mètres de l'axe de la R.N. 126,
  - 10 mètres des autres voies existantes ou projetées et ouvertes à la circulation générale.
- 2 – Pour les constructions existantes d'autres implantations sont admises.
- 3 – Pour les extensions des constructions existantes à usage autre que d'habitat, en bordure de la RD16 et contiguës à la commune voisine, un retrait de 15 mètres de la limite d'emprise de la RD16 est autorisé.

### **ARTICLE 4AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages publics d'infrastructure.

### **ARTICLE 4AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

### **ARTICLE 4AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE 4AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sous sablière ou à défaut au dernier plafond..
- 2 - Les hauteurs définies ci-dessus sont comptées à la sablière ou à défaut au dernier plafond et à partir du sol naturel avant travaux.

### **ARTICLE 4AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère du village existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

#### **1 - Couleurs et matériaux**

- 1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

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

#### **2 - Toitures**

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal, pour les constructions à usage d'habitation.

#### **3 - Clôtures**

- 3.1. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

**ARTICLE 4AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 4AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1 - Espaces boisés classés**

Néant.

**2 - Espaces libres et plantations**

- 2.1. Les arbres de haute tige doivent être conservés.
- 2.2. Dans le cas d'extensions autorisées en vertu de l'article 4 A U 2, des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible, toutes les installations.
- 2.3. Un mail planté de 15 mètres de large compté à partir de la limite de l'emplacement réservé sera créé le long de la D 66 déviée.
- 2.4. Des plantations de haute tige délimitées au plan graphique conformément à la légende seront créées dans le cadre des opérations d'ensemble.

**3 - Éléments du paysage protégés au titre de l'article L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Les sentiers remarquables délimités au plan graphique conformément à la légende sont à protéger. Tous travaux portant atteinte au caractère de ces sentiers sont interdits.

**ARTICLE 4AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **Caractère de la zone**

Elle s'étend sur une superficie d'environ 410 hectares. Elle englobe la majorité des terres agricoles en exploitation, localisées essentiellement sur la partie Nord-Est et Sud-Est de la commune. D'importants espaces boisés, un bâti constitué par quelques fermes de qualité, demeures et châteaux, ainsi que plusieurs sentiers de grande qualité, constituant des éléments paysagers à protéger. Les vallées de la Garrigue et de la Seillonne devront être protégées.

Cette zone n'est desservie que très partiellement par le réseau d'assainissement public.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour la commune,
- de protéger les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés, sentiers et les espaces aux abords de la Garrigue et de la Seillonne.
- de prendre en compte la zone inondable de la Seillonne.

**Sites archéologiques :** Dans les périmètres répertoriés sur le plan graphique, tous travaux, installations, constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1 7° sont prévues afin de préserver les éléments du paysage mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **1 - Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :**

- 1.1. Des constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- 1.2. Des occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure (voirie, eau, gaz, électricité, ...),
- 1.3. Des réhabilitations des constructions existantes destinées aux gîtes ruraux.

**2 - En zone inondable**(selon l'étude hydraulique de 1997 et selon la cartographie informative des zones inondables de la région Midi-Pyrénées), **toutes occupation et utilisation du sol sont interdites.**

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

#### **1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve que :**

La construction ne concerne qu'une seule unité d'habitation destinée aux exploitants agricoles, qu'elles soient localisées à l'extérieur de la zone inondable et à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité.

Les constructions à usage d'habitation autorisées au paragraphe 1 ci-dessus situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

**2 - Les utilisations et occupations des sols autorisées à l'alinéa 1 ci-dessus à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage protégé au titre de l'article L- 123.1 7° du Code de l'Urbanisme.**

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

### **1 - Accès**

- 1.1 Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. 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.
- 1.3. Les accès sur chemins départementaux desservant plusieurs unités foncières doivent être groupés ou limités en nombre dans la mesure du possible.
- 1.4. Toute unité foncière non desservie par une autre voie que la R.N. 126 est inconstructible.

### **2 - Voirie nouvelle**

Néant.

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

- 3.1. La réalisation des pistes cyclables devra tenir compte du Schéma Directeur des voies cyclables et piétonnières (document 6a). Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :
  - 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
  - 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.
- 3.2. Les sentiers et chemins piétonniers identifiés au plan graphique, conformément à la légende, sont protégés au titre de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme.

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

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

### **1 - Eau potable**

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

### **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**

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

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

En l'absence de réseau public collecteur d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol et les installations doivent être conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitations 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, et le choix du mode et du lieu de rejet.

## 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 est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

## 2.3. Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

Néant.

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

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

- 25 mètres de l'axe de la R.D. 50 et de la R.D. 70 et 35 mètres, s'il s'agit d'habitat,
- 75 mètres, de l'axe de la R.N. 126 et R.D. 112,
- 20 mètres de l'axe de la R.D. 57 et de la R.D. 66,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

2 - Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

3 - Toute clôture ou construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau.

- 4 - Pour les extensions des constructions existantes, des implantations différentes de celles évoquées à l'alinéa 1 sont possibles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux ouvrages publics d'infrastructure.

#### **ARTICLE A 8 - 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 A 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

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

- 1 - La hauteur des constructions ne peut excéder :
- 7 mètres comptés sous les sablières ou à défaut au dernier plafond, pour les constructions à usage d'habitation,
  - 10 mètres sous les sablières ou à défaut au dernier plafond pour toutes autres constructions.
- 2 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Ces bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

##### **1 - Couleurs et matériaux**

- 1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

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

## **2 - Toitures**

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile canal, pour les constructions à usage d'habitation. Les constructions à usage agricole devront cependant s'intégrer au mieux dans le site auxquels ils appartiennent.

## **3 - Clôtures**

3.1. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

3.2. En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **1 - Habitations**

Il doit être prévu deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante au bâtiment principal.

### **2 - Autres constructions**

Néant.

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

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

### **1 - Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 et suivantes et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique et conformément à la légende.

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

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Dans le cas d'établissements autorisés en vertu de l'article A 1, des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible, toutes les installations.

### **3 - Éléments du paysage protégés au titre de l'article L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Les sentiers remarquables délimités au plan graphique conformément à la légende sont à protéger. Tous travaux portant atteinte au caractère de ces sentiers sont interdits.

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles A 3 à A 13 du présent règlement.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### **Caractère de la zone**

Elle englobe une superficie d'environ 307 hectares et recouvre principalement les terrains situés en bordure de l'Hers et du ruisseau de Noncesse, correspondant en majorité à la trame verte du S.D.A.T. Elle englobe également, un patrimoine bâti de qualité (châteaux et fermes) ainsi que des espaces boisés importants. Elle accueille des infrastructures sportives et pourra accueillir des activités liées aux loisirs.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- **Le secteur Na** est constitué par le périmètre de l'aérodrome de Lasbordes.
- **Le secteur Nb** accueille un habitat diffus dispersé dans la zone agricole de la commune.
- **Le secteur Nc** a vocation à accueillir des constructions ponctuelles.

Les dispositions réglementaires pour cette zone visent principalement :

- la protection des éléments du paysage bâti de caractère, les sentiers, la végétation et les abords du ruisseau de Noncesse,
- la prise en compte du risque d'inondation,
- la protection de la trame verte du S.D.A.T.,
- la prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Balma-Lasbordes.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1 7° sont prévues afin de préserver les éléments du paysage mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

**Sites archéologiques** : Dans les périmètres répertoriés sur le plan graphique, tous travaux, installations, constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **1 - Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :**

- 1.1. Des terrains de camping et les parcs de loisirs à l'extérieur des zones A, B et C du plan d'exposition au bruit.
- 1.2. Des extensions des constructions des bâtiments existants d'habitation ou à usage agricole (dans les conditions définies à l'article N 2.
- 1.3. Des terrains de jeux, de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.4. De la réhabilitation des constructions existantes destinées aux gîtes ruraux.
- 1.5. Des constructions liées aux équipements collectifs à caractère sportif.
- 1.6. Des constructions liées à des activités de loisir et la réaffectation des constructions existantes liées à des activités culturelles et de loisirs.
- 1.7. Des constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés.

**2 - Dans le secteur Na**, sont interdites toute occupation et utilisation du sol à l'exception des constructions et installations liées à l'activité aéronautique.

**3 - Dans les secteurs Nb et Nc**, sont interdites toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.

**4 - En zone inondable** (selon l'étude hydraulique de 1997 et selon la Cartographie Informatrice des Zones Inondables de la région Midi-Pyrénées), **sont interdits** :

- toute construction nouvelle autre que celles mentionnées à l'article N1 et N2,
- les sous-sols, talus et remblais,
- tous les travaux qui font obstacle au libre écoulement de l'eau,
- tout changement de destination d'un bâtiment existant visant à exposer davantage de personnes ou de biens au risque d'inondation,
- l'implantation et l'extension de terrains de camping ou de caravaning
- le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage se situe au moins à 0,30 m au-dessus des PHEC en zone inondable (selon l'étude hydraulique de 1997) et à au moins 0,30 m au-dessus du terrain naturel en zone de crue historique (zone se situant entre les limites inondables de l'étude hydraulique de 1997 et les limites de la CIZI)

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1** - Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N 1 ou N 2 situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, et à l'intérieur de la zone C du plan d'exposition au bruit, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

**2** – **Dans le secteur Nb**, les extensions des constructions aboutissant à un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette par bâtiment d'habitation. Les extensions des constructions directement liées aux activités déjà existantes sont autorisées à conditions d'être compatible avec la carte d'aptitudes des sols (Voir annexe).

**3** – **Dans le secteur Nc**, les extensions des constructions aboutissant à un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette par bâtiment d'habitation et une construction nouvelle à usage d'habitation est admise par unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement, à condition que la surface hors œuvre nette maximale de la construction ne dépasse pas 200m<sup>2</sup> avec une taille minimum de l'unité foncière de 2500 m<sup>2</sup> compatible avec la carte d'aptitudes des sols (Voir annexe).

#### **4 – En zone inondable :**

Dans les secteurs délimités par l'étude hydraulique de 1997, seules peuvent être autorisés les constructions et ouvrages, à conditions qu'ils soient destinés à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Dans la zone de crue historique ( zone se situant entre les limites inondables de l'étude hydraulique de 1997 et les limites de la CIZI ) seules peuvent être autorisées à condition de ne pas créer de nouveaux risques :

- La construction d'installations nouvelles nécessaires à des équipements publics ou à des exploitations agricoles à condition que la construction permette le meilleur écoulement des eaux possibles
- Les nouveaux bâtiments à vocation de sports et de loisirs, les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserves des conditions suivantes :
  - Aucun logement ne peut être créé à partir d'une construction autre que d'habitation,
  - Les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau,
  - Un niveau refuge, dont le plancher est situé 30 centimètres au moins au-dessus du terrain naturel, doit exister,

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

### **1 - Accès**

- 1.1 Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. 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.
- 1.3. Les accès sur la D. 16b, D. 50 et D 50 E, desservant plusieurs unités foncières doivent être groupés ou limités en nombre dans la mesure du possible.
- 1.4. Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la R.N. 126.

### **2 - Voirie nouvelle**

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

- plate-forme : 10 mètres.
- largeur de la chaussée : 6 mètres

### **3 - Pistes cyclables**

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, conformément au Schéma Directeur de pistes cyclables prévu par la commune. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

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

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

### **1 - Eau potable**

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

### **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**

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

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

En l'absence de réseau public collecteur d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol et les installations doivent être conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitations 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, et le choix du mode et du lieu de rejet.

## 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 est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

## 2.3. Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

Néant.

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

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

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute et des bretelles d'accès,
- 75 mètres de l'axe de la R.N. 126,
- 35 mètres s'il s'agit d'habitat ou 25 mètres s'il s'agit d'activités, de l'axe de la R.D. 50, de la R.D. 70 déviée et de la R.D. 16b.
- 25 mètres de l'axe de l'Avenue de la Plaine (R.D. 50E) et l'emplacement réservé n° 3 (R.D.50 E déviée),

- 20 mètres minimum de la limite d'emprise de la R.D. 64, de la R.D. 57 et RD66, Route de Gauré,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées,
- 20 mètres de la limite d'emprise des berges des cours d'eau.

2 - Pour les extensions des constructions existantes, des implantations différentes de celles évoquées à l'alinéa 1 sont possibles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

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

#### **ARTICLE N 8 - 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 N 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

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

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation,
- 15 mètres dans le secteur Na.

2 - Les hauteurs définies ci-dessus sont comptées à la sablière ou à défaut au dernier plafond et à partir du sol naturel avant travaux.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

##### **1 - Couleurs et matériaux**

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

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

##### **2 - Toitures**

2.1. La pente des toitures ne devra pas excéder 35 %.

- 2.2. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article N 1, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, ou de tuiles à surface courbe.
- 2.3. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire.

### **3 - Clôtures**

- 3.1. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.
- 3.2. Les clôtures seront constituées, de grilles ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal et ne dépasseront pas 1,80 mètres de hauteur.
- 3.2. Dans les zones inondables (selon l'étude hydraulique de 1997 et selon la cartographie informative des zones inondables de la région Midi-Pyrénées), les clôtures seront ajourées.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 - Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.
- 3 - Pour les terrains de camping et de caravanning, il est exigé une place de stationnement par tente et par caravane.
- 4 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

### **1 - Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 et suivantes et articles R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique conformément à la légende.

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

- 2.1. Les arbres de haute tige doivent être conservés.
- 2.2. Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture ou de camion. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.
- 2.3. Des plantations à créer sont reportées au plan graphique conformément à la légende.

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

- 1 - Pour les terrains de camping et de caravanning, la densité ne peut excéder plus de 80 emplacements à l'hectare.
- 2 - Les possibilités maximales d'occupation du sol pour les constructions destinées aux activités sportives sont celles qui résultent de l'application des articles N 3 à N 13.
- 3 - Pour les autres constructions autorisées, les dispositions de l'article N 2 sont applicables.