

## PLAN LOCAL D'URBANISME



*3eme révision approuvée le 20 décembre 2005*

*Mise en compatibilité « DUP Sabla » approuvée le  
23/01/2024*

**6<sup>ème</sup> modification approuvée le 25/09/2024**

*Mise à jour arrêtée le 3/10/2024*

*Le Grand Ouest Toulousain Communauté de Communes  
05 34 51 44 33 - [contact@grandouesttoulousain.fr](mailto:contact@grandouesttoulousain.fr)*

3.1

## REGLEMENT ECRIT



## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les articles concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du PLU :
  - R 111-2, relatif à la salubrité et la sécurité publique ;
  - R 111-4, relatif à la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques ;
  - R 111-26 relatif à la préservation de l'environnement ;
  - R 111-27, relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, et reportées sur les documents graphiques.
- 3 - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 12 zones et 42 secteurs :

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

- . la zone **UA** et les secteurs **UAa, UAb, UAc, UAd et UAe**
  - . la zone **UB** et les secteurs **UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBg**
  - . la zone **UC** et les secteurs **UCa, UCb, UCd et UCe**
  - . la zone **UD** et les secteurs **UDa, UDb, UDC et UDD**
  - . la zone **UE** et les secteurs **UEa, UEb, et UEc**
- repérés au plan graphique par leurs indices respectifs.

#### **2 - LES ZONES À URBANISER**

- . la zone **1AU** et les secteurs **1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg1 et 1AUg2**
  - . la zone **1AUe** et les secteurs **1AUe1, 1AUe 2, 1AUe 3, et 1AUe 4**
  - . la zone **1AUf** et les secteurs **1AUfa, 1AUfb et 1AUfc**
  - . la zone **2AU** et le secteur **2AUe**
  - . la zone **3AU**
- repérés au plan graphique par leurs indices respectifs.

#### **3 - LA ZONE AGRICOLE**

La zone **A**

#### **4 - LA ZONE NATURELLE**

La zone **N** et les secteurs **Na, Nb, Nc, Nh, Nj, Ns**

Il comporte également :

- des **espaces boisés classés** à conserver ou à protéger,
- des **emplacements réservés** destinés aux voies et ouvrages publics.

#### **ARTICLE 4 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

##### **1 - Adaptations mineures (Article L152-3 du Code de l'Urbanisme)**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement, elles doivent être justifiées dans la demande et avoir un caractère limité.

##### **2 - Reconstruction de bâtiment (Article L111-15 du Code de l'Urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli par un sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, 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.

##### **3 - 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.

##### **4 - Construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique**

Ils seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés ministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées

##### **5 - Prise en compte des risques liés aux canalisations de gaz à haute pression**

L'implantation de ces réseaux a donné lieu à l'établissement de servitudes d'utilité publique à propos desquelles le document I3 est joint dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

##### **6 - 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.

##### **7 - Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (articles L-151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)**


###### **7.1 Bâti de caractère et éléments de paysage à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

Correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

## 7.2 Espaces verts à préserver (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Le document graphique du PLU identifie un zonage et des éléments du paysage à préserver dans le tissu urbanisé pour le rôle qu'ils jouent dans le cadre de vie des quartiers.

L'ensemble de ces éléments bénéficie des dispositions offertes par l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ces espaces sont représentés par la trame 




Toutes les nouvelles constructions sont interdites au sein des espaces identifiés à l'exception des ouvrages et constructions d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics tels que les circulations douces. Ceux-ci devront être effectués dans le respect des enjeux écologiques des différents espaces.

Des aménagements paysagers adaptés aux fonctionnalités des espaces devront être réalisés.

## 7.3 Eléments de paysage à préserver (article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Le document graphique du PLU identifie des éléments du paysage participant aux continuités écologiques communales. Ces éléments font partie des composantes la trame verte et bleue (TVB).

Cette identification vise à protéger et mettre en valeur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Elle se décline à travers trois types de prescriptions :

-  - Des ensembles boisés à préserver,
-  - Des haies ou alignements d'arbres à préserver,
-  - Des arbres remarquables à préserver.

L'ensemble de ces éléments bénéficie des dispositions offertes par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Les modalités d'application spécifique à chaque type de prescription sont détaillées ci-après :

### Ensembles boisés à préserver identifiés par la trame :

Toutes les nouvelles constructions sont interdites au sein des espaces identifiés à l'exception des ouvrages et constructions d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les aménagements paysagers et de circulations douces sont autorisés


Les extensions des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise de la construction existant.

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques (tels que les murs en béton, parpaings, claustras bois ou composites, brises-vues en natte tressée ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide...) que sur la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

La suppression d'un arbre de haute tige ne peut être justifiée qu'en raison d'un état phytosanitaire susceptible de présenter un risque pour les biens et les personnes exposant les populations locales à un risque de chute de branche et en l'absence de solution technique alternative. Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation de 3 arbres d'essence locale.

### Haies et alignements d'arbres :

Les haies et alignements d'arbres identifiés sont protégés.


Ils sont identifiés par la ligne :  .

Les abattages et arrachages ne sont autorisés qu'en l'absence de solution alternative moins impactante.

En l'absence d'alternative moins impactante, l'arrachage de haie ou l'abattage d'alignements d'arbres doit être compensé par un linéaire 2 fois supérieur au linéaire détruit, replanté à l'intérieur ou en limite de l'assiette foncière.

### **Arbres remarquables :**

Les arbres remarquables identifiés sont à préserver.

Ils sont identifiés par une étoile verte : .

La suppression d'un arbre remarquable ne peut être justifiée qu'en raison d'un état phytosanitaire susceptible de présenter un risque pour les biens et les personnes exposant les populations locales à un risque de chute de branche et en l'absence de solution technique alternative.

Toute intervention sur un arbre remarquable doit être précédée d'une expertise visant à déterminer la présence/absence d'individus d'espèces protégées.

Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation de 3 arbres d'intérêt paysager ou patrimonial équivalent.

### **8 - Espaces boisés classés -EBC- (articles L 113-1 et suivants, articles R 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

### **9 - Prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Toulouse Francazal**

Les constructions autorisées sous la courbe de bruit D de l'aérodrome de Toulouse Francazal doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur : application de la règle générale d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur, soit 30 dB(A).

### **10 - Prise en compte des axes classés bruyants**

Les constructions situées dans le couloir des axes classés bruyants reportés sur le règlement graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et à l'arrêté préfectoral du 04 décembre 2020 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

### **11 - Définition emprise sol aux articles 9 du PLU**

#### **Article R\*420-1**

**Modifié par** Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Calcul du coefficient d'emprise au sol défini aux articles 9 du règlement** = Rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume du (des) construction(s) constituant de l'emprise au sol, à la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des constructions existantes ou projetées.

Sont exclues du calcul les emprises constituant la fosse des piscines ainsi que les ombrières photovoltaïques.

### **12 - Prise en compte du risque d'inondation :**

**- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Touch**  
:

Toutes les constructions et installations autorisées sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention du risque inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 juin 2012. Ce document constitue une servitude d'utilité publique opposable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est annexé au PLU.

**- Les dispositions de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI) pour l'Aussonnelle :**

Les secteurs identifiés au règlement graphique comme étant concernés par la zone inondable de l'Aussonnelle (CIZI affinée –source DIREN) sont soumis à des prescriptions particulières.

- Dans ces secteurs, les remblais seront interdits.

**13 - Prise en compte du Plan de prévention des risques naturels prévisibles**

Toutes les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes devront respecter le règlement du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles – mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux – approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008.

**14 - Collecte des déchets ménagers**

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

**15 - Défense incendie et protection civile**

Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

**16 - Travaux de démolition**

Conformément à la délibération du conseil municipal du 21 février 2008, les travaux de démolition doivent être précédés d'un permis de démolir (R.421-27 du Code de l'Urbanisme).

**17 - Réalisation de voiries et de tranchées sur les voiries**

Les travaux de réalisation de voiries publiques ou privées susceptibles d'être intégrées au domaine public et les travaux sur voies communales existantes devront être conformes au cahier des charges voirie approuvé le 18 décembre 2008 en conseil de communauté de communes du Grand Ouest Toulousain.

**18 - Le droit de préemption**

Le Droit de Préemption Urbain, institué par délibération du Conseil Municipal du 20 février 2003, amendé par une délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2005 s'applique à l'ensemble des zones U et AU.

Le droit de préemption s'applique également aux territoires couverts par un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

**19 - Périmètre d'étude permettant l'application de sursis à statuer**

Sur toutes les parcelles situées dans une bande de 20 mètres de large de part et d'autre de l'axe des voiries et espaces publics ci-après, toute demande de travaux pourra éventuellement faire l'objet d'un sursis à statuer, conformément à la délibération du 14 décembre 2009, visé par le contrôle de légalité de la Préfecture du 11 janvier 2010 et annexée au PLU.

Les axes concernés sont :

- route de Toulouse,
- avenue des Pyrénées,
- route de Lombez,
- impasse des Pommiers.

## **20 - Application de l'article R 151-21 du CU dans toutes les zones du PLU excepté en secteurs : 1AUg1 et UBc**

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement du PLU ne s'oppose pas à l'article R151-21 du CU dans toutes les zones du PLU **excepté en secteurs : 1AUg1 et UBc** où les dispositions de l'article R151-21 du CU ne s'appliquent pas. Dans ce cas les règles sont appréciées à la parcelle détachée ou à détacher.

## **21 - Définition Espace vert aux articles 13 du PLU**

Le ratio d'espace vert exigé est le rapport entre les surfaces affectées à de l'espace vert et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des constructions existantes ou projetées.

Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :

- les cheminements piétons plantés,
- les aires de jeu plantées,
- les aires stabilisées plantées,
- les espaces de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres...),
- les espaces plantés (pelouses, arbustes...) comprenant au moins 80 cm d'épaisseur de terre végétale,
- les toitures végétalisées (à raison d'un ratio de pondération de 20 %),
- les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abords accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.

Les surfaces ne pouvant pas être comptabilisés en espaces verts :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non) hors véhicules de secours,
- les terrasses ou toute surface imperméabilisée.

## **22 - Couverture photovoltaïque des bâtiments et des parcs de stationnements**

Les articles L171-4 du code de la construction et de l'habitation et L111-19-1 du code de l'urbanisme viennent définir les obligations en matière de couverture photovoltaïque des bâtiments et des parcs de stationnements ainsi que les critères d'exonération de ces mesures. Ces dispositions s'appliqueront à tous les projets rentrant dans le champ d'application du dispositif au fur et à mesure de la parution des décrets d'application relatifs.

## **ZONE UA (Secteurs UAa, UAb, UAc, UAd et UAe)**

La zone UA correspond au centre villageois ancien dont il a conservé l'essentiel des caractéristiques urbaines et auquel sont adjointes des extensions plus récentes présentant une ou plusieurs similitudes. Elle est en grande partie couverte par un **Site Patrimonial Remarquable (SPR)**.

Elle comprend :

- Un secteur UA dans lequel les constructions implantées à l'alignement (sauf exceptions) ne pourront excéder une hauteur de 6,5 mètres.
- Un secteur UAa dans lequel les constructions implantées à l'alignement (sauf exceptions) pourront atteindre une hauteur au plus équivalente à la distance entre les deux alignements opposés sans pouvoir dépasser 9 mètres.
- Un secteur UAb dans lequel les constructions implantées à l'alignement ou en retrait ne pourront excéder 9 mètres.
- Un secteur UAc dans lequel les constructions implantées à l'alignement des voies ne pourront excéder 9 mètres.
- Un secteur UAd dans lequel les constructions implantées à l'alignement ou en retrait ne pourront excéder une hauteur de 6,5 mètres.
- Un secteur UAe dans lequel les constructions implantées à l'alignement ou en retrait ne pourront excéder une hauteur de 9 mètres, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

- 1** - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole.
- 2** - Les installations classées soumises à autorisation.
- 3** - Les carrières.
- 4** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable
- 5** - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 6** - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- 7** - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au document graphique.
- 8** - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrée dans les annexes du PLU sont interdits les sous-sols ainsi que les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UA 2.

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

- 1** - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.151-15. du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :
  - un minimum de 30 % de logements locatifs conventionnés (ou en Bail Réel Solidaire – BRS), bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de

400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun. Jusqu'à 10% des logements à réaliser pourront faire l'objet d'un Prêt Social en Location-Accession (PSLA).

- un minimum de 20 % de logements locatifs conventionnés (ou en Bail Réel Solidaire), bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs. Pour les opérations éloignées des services publics (transports collectifs notamment) et nécessitant un maximum de deux logements locatifs conventionnés, ces logements pourront faire l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS) ou d'un Prêt Social en Location-Accession (PSLA) favorisant l'accession sociale à la propriété.
- 2** - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
  - 3** - Les constructions nouvelles et changements de destination à usage autre que l'habitat et sous réserve de respect de l'article 1, à condition qu'ils ne créent pas de nuisances pour les habitations situées à proximité.
  - 4 - Dans la zone inondable du Touch** : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
  - 5** - En secteur UAe, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation intégrée au PLU, et conformes au document graphique du règlement.  
Le bâti patrimonial et le parc boisé existants, identifiés comme éléments du paysage et immeuble bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, devront faire l'objet d'une conservation et d'une mise en valeur, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation et le document graphique du règlement. Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces boisés identifiés dans ce cadre.

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

### **1 - Accès**

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.  
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

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

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés aux alinéas 2.2. et 2.3 ci-dessous.
- 2.2 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense

contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de :

- 8 mètres de plateforme dont 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;
- 10 mètres de plate-forme dont 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double-sens ;
- 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables en double sens,

Dans chaque cas, une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée, positionnée préférentiellement entre la chaussée et les cheminements doux afin d'en sécuriser les déplacements.

2.4. Les voies privées non susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique (ex : impasses constituées de servitudes ou copropriétés privées)

- Cas 1 - jusqu'à 4 logements desservis et dès lors que la servitude ou voie en copropriété n'excède pas une longueur totale de 100 mètres : 4 mètres de plateforme
- Cas 2 - 5 à 9 logements desservis (ou moins, dès lors que la voie excède 100 mètres de longueur) : 6 mètres de plateforme. Une signalisation (revêtements au sol, panneau) indiquera le principe de voie partagée entre véhicules, piétons et cycles
- Cas 3 : A minima 10 mètres de plateforme à partir de 10 logements desservis (dont 5 mètres de chaussée). Des espaces spécifiques seront dédiés aux cheminements piétons / cycles. Une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée le long de la voie.

2.5. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
  - . à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.6. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

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

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement d'assainissement pluvial en vigueur et du zonage associé (cf annexe n°5\_1.3 du PLU) concernant les modalités de rétention et de rejet des eaux de pluie au réseau collectif ou au milieu naturel (fossé).

### **4 - Électricité – Téléphone et assimilés**

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

### **5 - Collecte des déchets urbains**

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes et futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

### **1 - Zone UA, secteurs UAa et UAc :**

1.1. Toute construction nouvelle devra, pour tous ses niveaux, être implantée à l'alignement des voies.

1.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1.1. ci-dessus pourront être admises :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
- pour les constructions édifiées en angle de rue,
- pour les constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante ou créée, implantée à l'alignement ou en recul de l'alignement,

- pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective,
- pour les annexes à l'habitation.

## **2 - Secteur UAb et UAd :**

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

## **3 - Secteur UAe :**

- Toute construction devra être implantée :
  - à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies structurantes : rue des Fauvettes, avenue des Martinets et rue Maubec
  - à l'alignement ou en retrait de la limite d'emprise des autres voies.

## **4 - Les piscines devront être implantées à une distance de la limite d'emprise**

- a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :
- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| - RD 632 (avenue des Pyrénées) | - RD 24 (rue des Écoles)  |
| - bd des Capelles              | - avenue des Martinets    |
| - avenue de Lingfield          | - rue des Fauvettes-      |
| - rue Peyrolières              | - rue du 11 novembre 1918 |
- b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

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

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

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

### **1 - Zone UA et secteurs UAa et UAc :**

1.1. Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées, pour tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

- a) Une implantation sur une seule limite séparative pourra être admise :
- Lorsque le bâtiment implanté sur la parcelle contiguë est en retrait de la limite séparative.
  - Lorsque la parcelle a une largeur de façade sur rue supérieure à 15 mètres ; la construction devra alors être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
  - Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres du haut de la berge du cours d'eau ou de la crête du fossé. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé ou du cours d'eau (type épareuse) une distance minimale de 1,5 mètre de retrait de la crête du fossé ou du haut de la berge du cours d'eau pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.
- b) Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
  - Lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle.

- Pour les annexes à l'habitation.

1.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement :

- a) Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- b) La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :
  - La longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.
  - Dans le cas d'une construction déjà existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
  - Le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage.
  - La façade sous sablière n'excède pas les hauteurs 2,5 mètres mesurée sous la sablière et 4 mètres. mesurée au faîtage ou 2,80 mètres sur acrotère.
  - Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 5 mètres du haut de la berge du cours d'eau ou de la crête du fossé.
  - Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.
- c) Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

## **2 - Secteur UAb, UAd et UAe :**

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, elles devront être écartées des limites matérialisant le secteur UAb d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **3 - Tous secteurs**

Les piscines doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 1 mètre.

Les toitures terrasses en limites séparatives seront inaccessibles.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé, excepté en zone inondable des secteurs UAb et UAd où l'emprise au sol est fixée à 0,6.

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

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

- 2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 3** - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :
- Secteurs UA et UAd : 6,5 mètres
  - Secteurs UAb et UAc : 9 mètres

En vertu de l'article L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront être autorisées à déroger aux règles relatives à la hauteur. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 cm par niveau, et d'un total de 2,5m en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. La demande de dérogation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

- 4** - En Secteur UAe, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres. Toutefois dans le secteur identifié dans le document graphique réglementaire par une légende spécifique, les constructions pourront dépasser cette hauteur dans la limite de 20 % si elles font preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou sont à énergie positive (conformément aux articles L151-28 et L151-29 de l'urbanisme).  
Les constructions seront réalisées avec un épannelage des niveaux en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- 5** - Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions doit être au plus égale à la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment à l'alignement opposé sans pouvoir excéder 9 mètres.

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

### **1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)** (cf. annexe 5.8) :

Il sera fait application du règlement **du Site Patrimonial Remarquable (SPR)**.

### **2 - Terrains situés hors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)** (cf. annexe 5.8) :

#### 2.1. Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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.

#### 2.2. Toitures :

- a) Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35 %. Les tuiles sombres sont interdites.
- b) Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- c) Les toitures-terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.
- d) Des dispositions différentes pourront être admises :
  - Pour les équipements collectifs.

- Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective.
- Pour les vérandas.
- En cas de toitures intégrant un chauffage solaire.
- Lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### 2.3. Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures sont soumises aux dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).
- Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

### **3 - Locaux et installations techniques**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) 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.

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

### **4 - Déchets**

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

### **ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination et l'aménagement des constructions existantes.

#### **1 - Zone UA, secteurs UAa et UAc :**

1.1. Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.

1.2. Commerces et bureaux :

a) De 50 à 100 m<sup>2</sup> de surface affectée aux bureaux ou à la vente : 1 place de stationnement.

b) De plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de bureau : 1 emplacement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente ou au bureau.

#### **2 - Secteur UA<sub>b</sub>, UA<sub>d</sub> et UA<sub>e</sub> :**

2.1. Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.

En secteur UA<sub>e</sub> et pour les opérations d'habitat en collectif d'un niveau égal ou supérieur à R+2, il sera exigé 50 % au moins des stationnements en sous-sol.

Les stationnements en aérien doivent pouvoir être mutualisés avec les équipements prévus dans l'OAP. Ils seront ainsi en priorité annexés à la voirie. Dans le cas où des places de stationnement en aérien ne sont pas annexées à la voirie, celles-ci seront aménagées de façon à être perméables.

2.2. Bureaux et services : au moins 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface plancher.

2.3. Commerces : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente.  
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

2.4. Équipements publics : le nombre de places est fixé selon la nature et le fonctionnement de l'équipement.

**3** - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

**4** - En cas d'impossibilité technique ou architecturale, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

#### **5- Stationnement des cycles et autres deux-roues :**

Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces boisés identifiés dans ce cadre.

#### **1 - Plantation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements. Les essences locales et économes en eau seront privilégiées, le système racinaire ne devra pas créer des dommages aux voies à terme.

Les aires de stationnement couvertes par des systèmes de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées seront accompagnées d'aménagements paysagers de qualité afin de limiter l'impact visuel du projet.

#### **2 - Espaces verts à créer et éléments du paysage à protéger, en secteur UAe :**

En secteur UAe, dans le cadre de l'opération d'ensemble, les espaces vert collectifs doivent être aménagés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

En outre, et par application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés identifiés dans le document graphique réglementaire, constituent des éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur, les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces boisés identifiés dans ce cadre.

#### **3- Îlot vert à maintenir et à créer au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Les cœurs d'îlots verts, délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Dans ces espaces s'appliquent les dispositions suivantes :

- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les extensions de logements existants sont autorisées dans la limite de 30 % d'emprise au sol par rapport à l'existant à condition qu'il n'existe pas d'autre possibilité d'implantation dans l'unité foncière,
- 70 % au moins de l'espace identifié par la protection doit être maintenu ou être renaturé en pleine terre plantée et être non imperméabilisé,
- Les arbres existants sont maintenus, ou remplacés en cas de coupe justifiée, à hauteur de 3 arbres équivalents plantés pour 1 arbre coupé, sauf impossibilité technique, par exemple

contrainte en lien avec le PPR retrait gonflement des argiles. Dans ce cas, le ratio doit être de 1 arbre équivalent planté pour 1 arbre coupé.

- Dans le cas où, le pourcentage de 70% d'espace de pleine terre n'est pas atteint, seuls les travaux de renaturation seront autorisés.

#### **4- Espaces verts à préserver :**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces identifiés dans ce cadre.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.



## **ZONE UB** **(Secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBe, UBg)**

La zone UB recouvre l'essentiel de l'agglomération existante. Elle est à dominante pavillonnaire. Elle est pour une faible partie soumise aux crues du Touch et du Merdagnon. Dans sa partie Est, elle est également soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Franczal.

- Le secteur UB qui recouvre la plus grande partie de la zone est aussi la moins dense.
- Le secteur UBa recouvre des sites d'urbanisation récente d'une densité plus importante.
- Le secteur UBb recouvre le périmètre de la ZAC de La Sabla.
- Le secteur UBc recouvre différents sites bâtis en tout ou partie, parfois limités à une seule unité foncière pouvant être de petite dimension.
- Le secteur UBd correspond à la future aire d'accueil des gens du voyage ; il n'est pas desservi par l'assainissement collectif.
- Dans le secteur UBe, la hauteur des constructions pourra atteindre 9 mètres.
- Aux Bastards, dans le secteur UBg, et eu égard à la forte occupation du sol, seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé sans création de logement nouveau.

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

#### **1 - Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc et Ube :**

- 1.1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 1.5. Les terrains de camping ou de caravanning.
- 1.6. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- 1.7. Les défrichements des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

**2 - Secteur UBd :** les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

**3 - Secteur UBg :** les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

**4 - Dans la zone inondable du Touch** repérée au document graphique selon la légende et intégrées dans les annexes du PLU sont interdits les sous-sols ainsi que les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

**5 - De part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression,** donnant lieu à la servitude I3 :

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine sont interdites les constructions de :
  - nouvel établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie,
  - nouvel immeuble de grande hauteur,
  - nouvelle installation nucléaire de base.
- Dans la zone des effets létaux significatifs sont interdites les constructions d'Établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

- 1** - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.151-15. du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :
  - un minimum de 30 % de logements locatifs conventionnés (ou en Bail Réel Solidaire – BRS), bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun. Jusqu'à 10% des logements à réaliser pourront faire l'objet d'un Prêt Social en Location-Accession (PSLA).
  - un minimum de 20 % de logements locatifs conventionnés (ou en Bail Réel Solidaire), bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs, à l'exception du secteur UBb pour lequel il est exigé un minimum de 25% de logements locatifs conventionnés. Pour les opérations éloignées des services publics (transports collectifs notamment) et nécessitant un maximum de deux logements locatifs conventionnés, ces logements pourront faire l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS) ou d'un Prêt Social en Location-Accession (PSLA) favorisant l'accession sociale à la propriété.
  
- 2** - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
  
- 3** - Les constructions nouvelles et changements de destination à usage autre que l'habitat et sous réserve de respect de l'article 1, à condition qu'ils ne créent pas de nuisances pour les habitations situées à proximité.
  
- 4** - Les constructions et installations autres que celles interdites à l'article UB 1, sont autorisées sous condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent.
  
- 5 - Dans le secteur UBd :**
  - les aires d'accueil des gens du voyage, les constructions et installations liées et nécessaires à leur fonctionnement,
  - les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.
  
- 6-- Dans le secteur UBg :**

L'aménagement des constructions existantes et leurs annexes à condition qu'ils n'entraînent ni création de logement, ni augmentation du volume des eaux usées rejetées.
  
- 7 - Dans la zone inondable du Touch :** À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
  
- 8 - Dans la zone de bruit** soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal, repérée au document graphique selon la légende, en sus des conditions énoncées ci-dessus : toutes les constructions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur.
  
- 9 - Dans un cercle centré sur la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression** donnant lieu à la servitude I3, et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, la densité d'occupation doit être inférieure à 80 personnes par hectare et l'occupation totale inférieure à 300 personnes.

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

### **1- Accès**

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.  
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

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

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés aux alinéas 2.2. et 2.3 ci-dessous.
- 2.2 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4).  
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de :
  - 8 mètres de plateforme dont 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;
  - 10 mètres de plate-forme dont 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double-sens ;
  - 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables en double sens,

Dans chaque cas, une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée, positionnée préférentiellement entre la chaussée et les cheminements doux afin d'en sécuriser les déplacements.

- 2.4. Les voies privées non susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique (ex : impasses constituées de servitudes ou copropriétés privées)
  - Cas 1 - jusqu'à 4 logements desservis et dès lors que la servitude ou voie en copropriété n'excède pas une longueur totale de 100 mètres : 4 mètres de plateforme
  - Cas 2 - 5 à 9 logements desservis (ou moins, dès lors que la voie excède 100 mètres de longueur) : 6 mètres de plateforme. Une signalisation (revêtements au

sol, panneau) indiquera le principe de voie partagée entre véhicules, piétons et cycles

- Cas 3 : A minima 10 mètres de plateforme à partir de 10 logements desservis (dont 5 mètres de chaussée). Des espaces spécifiques seront dédiés aux cheminements piétons / cycles. Une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée le long de la voie.

2.5. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
  - . à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.6. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

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

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

2.1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.  
Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

2.2. Dans les secteurs UBc et UBd, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU lorsqu'elle existe. Dans le cas contraire, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

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

### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement d'assainissement pluvial en vigueur et du zonage associé (cf annexe n°5\_1.3 du PLU) concernant les modalités de rétention et de rejet des eaux de pluie au réseau collectif ou au milieu naturel (fossé).

#### **4 - Électricité - Téléphone et assimilés**

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

#### **5 - Collecte des déchets urbains**

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

##### **1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :**

- 10 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°1 pour la future RD 924,
- 17,5 mètres de l'axe de la RD 632,
- 15 mètres de l'axe de la RD 82,
- 15 mètres de l'axe de la RD 24,
- 25 mètres de l'axe de la RD 50, dans le secteur UBc uniquement,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies et des autres emprises publiques,
- pour le secteur UBb les règles d'implantations seront appréciées par rapport aux limites de l'opération d'ensemble (ZAC de La Sabla) et non au lot ou à la parcelle. Les constructions pourront être implantées indifféremment à l'alignement ou en retrait d'alignement des voies et emprises publiques.

##### **2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :**

2.1. Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition :

- qu'ils ne diminuent pas le retrait existant,
- qu'ils ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

2.2. Dans le cas de nouvelles opérations de lotissement ou nouveaux groupes d'habitation, par rapport aux voies internes, à condition que :

- elles autorisent une valorisation de la composition urbaine de l'opération,
- elles soient mentionnées et justifiées au permis de construire ou à l'autorisation de lotir.

2.3. Pour les seules annexes à l'habitation par rapport aux emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés...), elles pourront être implantées soit :

- a) Sur la limite d'emprise, à condition que :
  - la longueur totale de la construction mesurée sur la limite d'emprise n'excède pas 10 mètres,

- la sablière soit obligatoirement en limite d'emprise,
  - la hauteur de la construction mesurée sous la sablière sur la limite d'emprise n'excède pas 2,5 mètres,
  - la hauteur mesurée au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres,
  - le mur sur la limite d'emprise soit aveugle.
- b) A 3 mètres au moins de la limite d'emprise dans les autres cas.

2.4. Pour les voies constituées par des servitudes ou des accès en copropriété à usage privé.

2.5 La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

### **3 - Les piscines devront être implantées à une distance de la limite d'emprise**

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- RD 924 (emplacement réservé n° 1)	- RD 632	- RD 24
- RD 42	- RD 50	- RD 82
- chemin de Bouchetis	- RD 82b	- chemin des Moineaux
- chemin de la Justice	- rue des Chênes	- chemin du Nebout
- avenue de Lingfield	- bd des Capelles-	- chemin de Frayssinet
- rue de Quéfès	- rue des Fauvettes-	- avenue des Martinets-
	- rue Del Guindoillé	- rue de Gascogne

b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

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

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

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

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

**1** - Toute construction nouvelle devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur mesurée à la sablière (ou acrotère si toit plat) du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.

Pour les constructions existantes, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

En zone UBb, toute nouvelle construction devra respecter :

- pour le logement individuel, implantation sur 1 ou 2 limites séparatives ou en retrait de 3m minimum,
- pour le logement collectif a minima 4m des limites séparatives.

**2** - La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :

- La longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives

de l'unité foncière, excepté pour le secteur UBa, où il n'est pas fixé de longueur limite de construction d'annexes sur limite séparative.

- Dans le cas d'une construction déjà existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
- Le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage.
- La façade sous sablière n'excède 2,5 mètres de hauteur et 4 mètres mesurée au faîtage ou 2,80 mètres sur l'acrotère.
- Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

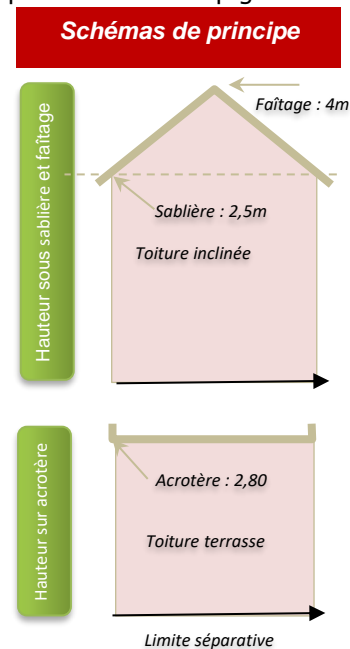
- Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 5 mètres du haut de la berge du cours d'eau ou de la crête du fossé. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé ou du cours d'eau (type épaveuse) une distance minimale de 1,5 mètre de retrait de la crête du fossé ou du haut de la berge du cours d'eau pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.

- Les toitures terrasses en limites séparatives seront inaccessibles.

Des dispositions différentes pourront être admises au regard de la limite du terrain d'assiette des groupes d'habitation.

- 3** - Les aménagements et agrandissements de constructions régulièrement édifiées et existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. L'implantation d'une annexe ne peut pas servir de référence pour la mesure de ce retrait.

- 4** - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.



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

Non réglementé.

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

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

En UB :

- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende : 0,20
- Hors zone inondable : 0,40

En UBa : 0,45.

En UBb :

- Pour l'habitat individuel : 0,40.
- Non réglementé pour les autres constructions.

En UBc : 0,25.

En UBd : non réglementé.

En UBe : 0,40.

En UBg : non réglementé.

En tout secteur, pour les constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

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

**1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

**2** - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- Zone UB, secteurs UBa, UBc, UBd, UBg : 6,5 mètres,
- Dans le secteur UBe : 9 mètres.
- Dans le secteur UBb :
  - . 6,5 mètres pour l'habitat individuel
  - . 17 mètres pour l'habitat collectif

Ce secteur fait l'objet d'une OAP, pour laquelle l'organisation spatiale des densités des constructions sera adaptée aux quartiers pavillonnaires environnants par des gabarits en hauteur décroissante depuis l'espace de centralité vers les abords.

En vertu de l'article L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront être autorisées à déroger aux règles relatives à la hauteur. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 cm par niveau, et d'un total de 2,5m en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. La demande de dérogation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

**3** - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent.

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

**1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)** (cf. annexe §) :

Il sera fait application du règlement **du Site Patrimonial Remarquable (SPR)**.

**2 - Terrains situés hors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)** (cf. annexe §) :

2.1. Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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.

2.2. Dispositions particulières :

a) Toitures :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35 %. Les tuiles sombres sont interdites. En secteur UBb, d'autres morphologies de toitures en pente, d'autres inclinaisons et matériaux pourront être admis.
  - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau et la même pente que ceux de la couverture de la construction existante.
  - Les toitures-terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant.
- Dans le secteur UBb, les toitures terrasses sont admises.  
Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

- Des dispositions différentes pourront être admises :
  - Pour les équipements collectifs.
  - Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective.
  - Pour les toitures en secteur UBd, (secteur réservé à l'accueil d'aire des gens de voyage).
  - Pour les vérandas.
  - En cas de toitures intégrant un chauffage solaire.
  - Lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

b) Abris de jardins : l'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état...) est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

c) Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

c1) Clôtures sur emprises publiques et sur voies :

c1.1) Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.  
 À l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètre. Cette disposition ne concerne pas les équipements publics lorsque des conditions particulières l'exigent.  
 Les murs seront enduits.

c1.2) En bordure des voies suivantes et hors Site Patrimonial Remarquable (SPR) (cf annexe n° 5.8)

- RD 632
- RD 24 (route de Pibrac, rue des Écoles)
- RD 82 (rue d'Anjou, rue des Landes)
- RD 50 (route des Vitarelles)
- rue de la Gravette
- rue des Mésanges
- rue des Roitelets

c1.2.1) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre.

c1.2.2) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe c1.1 ci-dessus.

c2) Clôtures donnant sur des servitudes de passage privées (ou accès privés en copropriété) pour les véhicules, non ouvertes à la circulation publique

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,40 mètres.

Les murs seront enduits.

c3) Dans le secteur UBb, les murs bahuts ne pourront excéder 0,60 mètre au niveau du trottoir.

Les clôtures seront en maille rigide ou grille métallique et systématiquement doublées de part et d'autre

d'une bande plantée de type haie vive en cas de séparation de propriétés privées. En limite du domaine public, la bande plantée n'est exigée que dans la parcelle privée.

c4) Autres clôtures sur limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre. Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé tous les 50m au ras du sol.

Les murs seront enduits.

d) Locaux et installations techniques

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) 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.

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

e) Déchets

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

A l'exception de la zone UBb, il est exigé :

### **1 - Habitations :**

- a) 3 places de stationnement par logement. Dans les lotissements et groupes d'habitation, l'une des places exigées sera obligatoirement annexée à la voirie.
- b) Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.

**2 - Bureaux et services :** 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**3 - Commerces :** 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

**4 - Équipements hôteliers et de restauration :** 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

**5 - Établissements à usage d'activités :** 1 emplacement par poste de travail.

Si l'établissement doit également recevoir du public, il est exigé en sus 1 emplacement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à son accueil.  
Les besoins de stationnement spécifiques liés à l'activité de l'entreprise (transport, logistique etc.) devront être explicités et justifiés dans le projet (de construction ou d'aménagement)

**6 - Équipements hospitaliers :** 1 emplacement pour deux lits.

**7 - Autres équipements :** le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.

**8 - Stationnement des cycles et autres deux-roues :**

Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

**9 -** La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

**10. En zone UBb :**

**10-1. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnements doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manoeuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Il est exigé :

**10-1.1. Habitations :**

- Individuel : 2 places de stationnement
- Collectif secteur libre : 1,5 place par logement
- résidence sociale seniors : 0,5 place par logement
- Collectif locatif intermédiaire ou financé avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement (article L.151-35 du Code de l'urbanisme).

**10-1.2. Bureaux :** 1 place par 25m<sup>2</sup> surface de plancher.

**10-1.3. Commerces et services :** 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

**10-1.4. Autres équipements :** le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.

**10-1.5. Equipements collectifs – groupement scolaire et gymnase**

Le stationnement sera mutualisé :

- En surface, réservé,
- En surface, mutualisé,
- Dans le parking aérien privé, mutualisé.

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur.

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

### **1 - Espaces boisés classés :**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces boisés identifiés dans ce cadre

### **2 - le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :**

- En UB et UBe : 0,25,
- En UBa : 0,20,
- En UBb : 50% d'espaces verts ou non imperméabilisés dont 25% minimum en pleine terre devra être atteint a minima pour l'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC de la SABLA)
- En UBc : 0,35,
- En UBg : non réglementé.

**En outre, dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 lots ou logements** : il est exigé que soient aménagés un ou des espaces collectifs au moins égaux à 50 m<sup>2</sup> par logement accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

### **3 - Plantation le long des voies :**

Les voies nouvelles dont l'emprise est supérieure ou égale à 10 mètres devront être plantées sur au moins un des accotements.

### **4 - Plantation des aires de stationnements :**

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

Les aires de stationnement couvertes par des systèmes de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées seront accompagnées d'aménagements paysagers de qualité afin de limiter l'impact visuel du projet.

### **5- Espaces verts à préserver :**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces identifiés dans ce cadre.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **ZONE UC (Secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe)**

La zone UC recouvre l'essentiel du territoire de la ZAC de Rivière dont la partie réservée aux activités fait l'objet d'un règlement spécifique. Elle est couverte en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), notamment le long de RD 632 (cf. annexe 5.8). Elle est faiblement affectée par la zone inondable du Touch.

Le secteur UCa correspond à la partie dense de la ZAC avec principalement des logements collectifs.

Le secteur UCb accueille des constructions individuelles, jumelées ou non.

Le secteur UCc correspond à des équipements collectifs de sports, de loisirs et socioculturels.

Le secteur UCd est destiné à accueillir de l'habitat mixte (social et privé) à densité moyenne.

Le secteur UCe accueille des habitations dont les règles d'implantation sont différentes.

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

#### **1 - Secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe :**

- 1.1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable
- 1.5. Les terrains de camping ou de caravaning.
- 1.6. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- 1.7. Dans le secteur UCc, en sus des interdictions énoncées aux paragraphes 1.1. à 1.6. ci-dessus, les constructions à usage d'habitation.

**2 - Dans la zone inondable du Touch**\_repérée au document graphique selon la légende et intégrée dans les annexes du PLU, sont interdits les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2.

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

**1** - Sur l'ensemble de la zone, lorsque la construction de logements est autorisée, en application de l'article L.151-15. du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :

- un minimum de 30 % de logements locatifs conventionnés (ou en Bail Réel Solidaire – BRS), bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun. Jusqu'à 10% des logements à réaliser pourront faire l'objet d'un Prêt Social en Location-Accession (PSLA).
- un minimum de 20 % de logements locatifs conventionnés (ou en Bail Réel Solidaire – BRS), bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs. Pour les opérations éloignées des services publics (transports collectifs notamment) et nécessitant un maximum de deux logements locatifs conventionnés, ces logements pourront faire l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS) ou d'un Prêt Social en Location-Accession (PSLA) favorisant l'accession sociale à la propriété.

**2** - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.

**3 - Dans la zone inondable du Touch :** À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

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

### **1- Accès**

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.  
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

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

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés aux alinéas 2.2. et 2.3 ci-dessous.
  - 2.2 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4).  
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier
  - 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de :
    - 8 mètres de plateforme dont 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;
    - 10 mètres de plate-forme dont 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double-sens ;
    - 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables en double sens,
- Dans chaque cas, une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée, positionnée préférentiellement entre la chaussée et les cheminements doux afin d'en sécuriser les déplacements.
- 2.4. Les voies privées non susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique (ex : impasses constituées de servitudes ou copropriétés privées)

- Cas 1 - jusqu'à 4 logements desservis et dès lors que la servitude ou voie en copropriété n'excède pas une longueur totale de 100 mètres : 4 mètres de plateforme
- Cas 2 - 5 à 9 logements desservis (ou moins, dès lors que la voie excède 100 mètres de longueur) : 6 mètres de plateforme. Une signalisation (revêtements au sol, panneau) indiquera le principe de voie partagée entre véhicules, piétons et cycles
- Cas 3 : A minima 10 mètres de plateforme à partir de 10 logements desservis (dont 5 mètres de chaussée). Des espaces spécifiques seront dédiés aux cheminements piétons / cycles. Une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée le long de la voie.

2.5. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
  - . à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.6. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

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

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement d'assainissement pluvial en vigueur et du zonage associé (cf annexe n°5\_1.3 du PLU) concernant les modalités de rétention et de rejet des eaux de pluie au réseau collectif ou au milieu naturel (fossé).

### **4 - Électricité - Téléphone et assimilés**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **5 - Collecte des déchets urbains**

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes et futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

### **1 - Toute construction devra être implantée à au moins :**

- 10 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°1 pour la future RD 924
- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 632
- 6 mètres de la limite d'emprise :
  - des voies suivantes : rue du Touch, rue des Pêcheurs, rue d'Estujats, rue Albert Camus, rue du Lac, Bd Victor Hugo
  - des voies pour les constructions situées dans le secteur UCe
- à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies

### **2 - Des implantations différentes pourront être autorisées**

2.1. Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à l'exclusion du secteur UCe et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

2.2. Pour les seules annexes à l'habitation par rapport aux emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés...), elles pourront être implantées :

- a) soit sur la limite d'emprise à condition que :
  - la longueur totale de la construction mesurée sur la limite d'emprise n'excède pas 10 mètres,
  - la sablière soit obligatoirement en limite d'emprise,
  - la hauteur de la construction mesurée sous la sablière sur la limite d'emprise n'excède pas 2,5 mètres,
  - la hauteur mesurée au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres,
  - le mur sur la limite d'emprise soit aveugle,
- b) soit à 3 mètres au moins de la limite d'emprise dans les autres cas.

2.3 La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

**3 - Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise.**

- a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :
- |          |          |                 |
|----------|----------|-----------------|
| - RD 632 | - RD 924 | - rue de Quéfès |
|----------|----------|-----------------|
- a) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.  
La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

**1** - Toute construction nouvelle devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

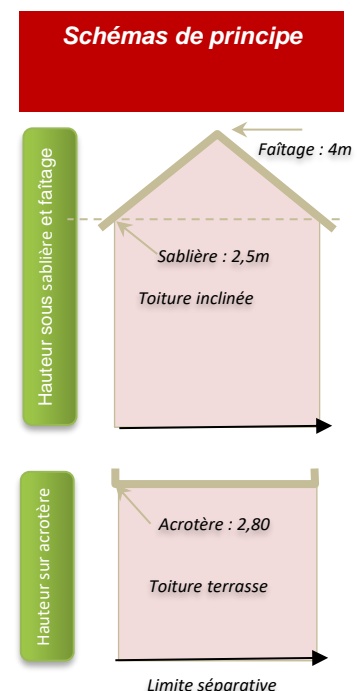
La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

**2** - La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :

- La longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.
- Dans le cas d'une construction déjà existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
- Le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage.
- La façade sous sablière n'excède 2,5 mètres de hauteur et 4 mètres. mesurée au faîtage ou 2,80 mètres sur acrotère.
- Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 5 mètres du haut de la berge du cours d'eau ou de la crête du fossé. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé ou du cours d'eau (type épareuse) une distance minimale de 1,5 mètre de retrait de la crête du fossé ou du haut de la berge du cours d'eau pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.
- Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.
- Les toitures terrasses en limites séparatives seront inaccessibles.

**3** - Les aménagements et agrandissements de constructions régulièrement édifiées et existantes à la date d'approbation de la révision du PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. L'implantation d'une annexe ne peut pas servir de référence pour la mesure de ce retrait.

**4** - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.



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

Non réglementé.

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

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

- En UCa, UCb, UCd et UCe : 0,40,
- En UCc : non réglementé.

En tout secteur, pour les constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

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

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 3** - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :
  - Secteur UCa = 11 mètres,
  - Secteur UCb et UCe = 6,5 mètres,
  - Secteur UCc = 12 mètres,
  - Secteur UCd = 10 mètres.

En vertu de l'article L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront être autorisées à déroger aux règles relatives à la hauteur. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 cm par niveau, et d'un total de 2,5m en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. La demande de dérogation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

- 4** - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent (gymnase...).

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

- 1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)** (cf. annexe 5.8) :

Il sera fait application du règlement **du Site Patrimonial Remarquable (SPR)**.

- 2 - Terrains situés hors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)** (cf. annexe 5.8) :

2.1. Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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.

## 2.2. Dispositions particulières :

### a) Toitures :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35 %. Les tuiles sombres sont interdites.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau et la même pente que ceux de la couverture de la construction existante.
- Les toitures-terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.
- Des dispositions différentes pourront être admises :
  - pour les équipements collectifs,
  - pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective,
  - pour les vérandas,
  - en cas de toitures intégrant un chauffage solaire,
  - lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

b) Abris de jardins : l'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

### c) Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

- > Clôtures sur emprises publiques et sur voies :
  - Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
  - A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètre.
  - Les murs seront enduits.
- > Clôtures donnant sur des servitudes de passage privées (ou accès privés en copropriété) pour les véhicules, non ouvertes à la circulation publique :
  - Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.
  - La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,40 mètre.
- > Autres clôtures sur limites séparatives  
Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.  
La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre. Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé tous les 50m au ras du sol.  
Les murs seront enduits.
- > Des dispositions différentes pourront être admises :
  - pour les terrains disposant d'un accès par l'intermédiaire d'une servitude ou d'un droit de passage.
  - pour les groupes d'habitation.

#### d) Locaux et installations techniques

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) 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.

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnements des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

#### e) Déchets

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

**1 - Habitations** : 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.

**2 - Bureaux et services** : 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**3 - Commerces** : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

**4 - Équipements hôteliers et de restauration** : 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

**5 - Établissements à usage d'activités** : 1 emplacement par poste de travail.

Si l'établissement doit également recevoir du public, il est exigé en sus 1 emplacement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher destiné à son accueil.

Les besoins de stationnement spécifiques liés à l'activité de l'entreprise (transport, logistique etc.) devront être explicités et justifiés dans le projet (de construction ou d'aménagement).

**6 - Équipements hospitaliers** : 1 emplacement pour deux lits.

**7 - Autres équipements** : le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement

**8 - Stationnement des cycles et autres deux-roues** : Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprenant un parc de stationnement

d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

**9 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus** est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

**10 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas** aux équipements publics lorsqu'existe à proximité un parking public.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

#### **1 - Plantation le long des voies :**

Les voies nouvelles dont l'emprise est supérieure ou égale à 10 mètres devront être plantées sur au moins un des accotements.

#### **2 - Plantation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

Les aires de stationnement couvertes par des systèmes de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées seront accompagnées d'aménagements paysagers de qualité afin de limiter l'impact visuel du projet.

#### **3 - Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :**

- En UCa : 0,40 pour l'habitat et 0,20 pour les autres constructions,
- En UCb : 0,20,
- En UCc et UCd : 0,35,
- En UCe : 0,25.

**4 - En outre, dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 lots ou logements :** il est exigé que soient aménagés un ou plusieurs espaces verts collectifs, paysagés et plantés, dédiés à la rencontre et au repos des usagers. La superficie sera fonction de la taille de l'opération.

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **ZONE UD (Secteurs UDa, UDb, UDe, UDe)**

La zone UD correspond à peu près au périmètre de la Z.A.C. de Campagne, achevée.  
Elle est en partie soumise aux crues du Touch.

Dans sa partie est, elle est également soumise au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Francazal.

- Le secteur UDa comprend une zone de commerces et de services.
- Le secteur UDb correspond à une zone d'habitation un peu plus dense.
- Le secteur UDe constitue un secteur d'habitation pavillonnaire très homogène.
- Le secteur UDe est occupé par des équipements collectifs.

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

#### **1 - Secteurs UDa, UDb et UDe :**

- 1.1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation autres que celles admises à l'article UD 2.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 1.5. Les terrains de camping ou de caravanning.
- 1.6. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

#### **2 - Secteur UDe :**

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article UD 2.
- 2.2. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole, de stationnement.
- 2.3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
- 2.4. Les installations classées soumises à autorisation.
- 2.5. Les carrières.
- 2.6. Le stationnement des caravanes isolées.
- 2.7. Les terrains de camping ou de caravanning.
- 2.8. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

#### **3 - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au document graphique.**

#### **4 - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrées dans les annexes du PLU, les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UD 2.**

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

**1 - Dans les secteurs UDb et UDc**, en application de l'article L.151-15. du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :

- un minimum de 30 % de logements locatifs conventionnés (ou en Bail Réel Solidaire – BRS), bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun. Jusqu'à 10% des logements à réaliser pourront faire l'objet d'un Prêt Social en Location-Accession (PSLA).
- un minimum de 20 % de logements locatifs conventionnés (ou en Bail Réel Solidaire – BRS), bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs. Pour les opérations éloignées des services publics (transports collectifs notamment) et nécessitant un maximum de deux logements locatifs conventionnés, ces logements pourront faire l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS) ou d'un Prêt Social en Location-Accession (PSLA) favorisant l'accès sociale à la propriété.

**2** - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes.

**3** - Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent.

**4 - Dans les secteurs UDa et UDd :**

4.1. Les installations classées soumises à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à la vie du quartier ou de la cité.

4.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à une distance du bassin d'aération de la station d'épuration le plus proche au moins égale à 60 mètres.

**5 - Dans le secteur UDd**, en sus, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction ou le gardiennage des constructions et installations admises et que la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

**6 - Dans la zone inondable du Touch** : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

**7 - Dans la zone de bruit** soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Franczal repérée au document graphique selon la légende :  
Toutes les constructions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

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

**1- Accès**

1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.

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

1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.

1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

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

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés aux alinéas 2.2. et 2.3 ci-dessous.

2.2 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de :

- 8 mètres de plateforme dont 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;
- 10 mètres de plate-forme dont 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double-sens ;
- 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables en double sens,

Dans chaque cas, une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée, positionnée préférentiellement entre la chaussée et les cheminements doux afin d'en sécuriser les déplacements.

2.4. Les voies privées non susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique (ex : impasses constituées de servitudes ou copropriétés privées)

- Cas 1 - jusqu'à 4 logements desservis et dès lors que la servitude ou voie en copropriété n'excède pas une longueur totale de 100 mètres : 4 mètres de plateforme
- Cas 2 - 5 à 9 logements desservis (ou moins, dès lors que la voie excède 100 mètres de longueur) : 6 mètres de plateforme. Une signalisation (revêtements au sol, panneau) indiquera le principe de voie partagée entre véhicules, piétons et cycles
- Cas 3 : A minima 10 mètres de plateforme à partir de 10 logements desservis (dont 5 mètres de chaussée). Des espaces spécifiques seront dédiés aux cheminements piétons / cycles. Une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée le long de la voie.

2.5. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
  - . à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.6. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

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

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage, ...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement d'assainissement pluvial en vigueur et du zonage associé (cf annexe n°5\_1.3 du PLU) concernant les modalités de rétention et de rejet des eaux de pluie au réseau collectif ou au milieu naturel (fossé).

### **4 - Électricité - Téléphone et assimilés**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **5 - Collecte des déchets urbains**

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

### **1 - Toute construction devra être implantée :**

- à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise des voies suivantes :

- avenue de Lingfield
  - rue Alphonse Daudet
  - avenue Montaigne
  - rue Saint-Exupéry
  - rue Marcel Pagnol, sauf dans le secteur UDa
  - rue des Vitarelles (RD 50)
  - rue de la Gravette
  - rue des Jonquilles
  - rue Jules Vernes
  - rue Mendès France
- à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies et de la rue Marcel Pagnol dans le secteur UDa

## **2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- 2.1. Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition
- qu'ils ne diminuent pas le retrait existant,
  - ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- 2.2. Pour les seules annexes à l'habitation par rapport aux emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés...), elles pourront être implantées soit :
- a) sur la limite d'emprise, à condition que :
- la longueur totale de la construction mesurée sur la limite d'emprise n'excède pas 10 mètres,
  - la sablière soit obligatoirement en limite d'emprise,
  - la hauteur de la construction mesurée sous la sablière sur la limite d'emprise n'excède pas 2,5 mètres,
  - la hauteur mesurée au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres,
  - le mur sur la limite d'emprise soit aveugle,
- b) à 3 mètres au moins de la limite d'emprise.
- 2.3. Pour les voies constituées par des servitudes ou des accès en copropriété privée.
- 2.4. Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise :
- a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :
- |   |                                       |                    |
|---|---------------------------------------|--------------------|
| - RD 50<br>route des Vitarelles (RD 50) | - avenue Montaigne<br>bd des Capelles | rue de la Gravette |
|---|---------------------------------------|--------------------|
- b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.
- 2.5. Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective : Les prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4) s'appliquent.
- 2.6 La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à

l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 mètre compté à partir du nu de la façade.

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

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

**1** - Toute construction nouvelle devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

**2** - La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :

- La longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.
- Dans le cas d'une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
- Le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage.
- La façade sous sablière n'excède pas les hauteurs 2,5 mètres mesurée sous la sablière et 4 mètres. mesurée au faîtage ou 2,80 mètres sur acrotère.
- Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 5 mètres du haut de la berge du cours d'eau ou de la crête du fossé. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé ou du cours d'eau (type épaveuse) une distance minimale de 1,5 mètre de retrait de la crête du fossé ou du haut de la berge du cours d'eau pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.

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

Les toitures terrasses en limites séparatives seront inaccessibles.

**3** - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. L'implantation d'une annexe ne peut pas servir de référence pour la mesure de ce retrait.

**4** - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

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

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

En UDa : non réglementé,

En UDb : 0,50,

En UDc : 0,40,

En UDe : non réglementé.

En tout secteur, pour les constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

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

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 3** - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :
  - Secteur UDa = 10 mètres,
  - Secteurs UDb et UDc = 6,5 mètres,
  - Secteur Udd = 12 mètres.

En vertu de l'article L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront être autorisées à déroger aux règles relatives à la hauteur. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 cm par niveau, et d'un total de 2,5m en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. La demande de dérogation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

- 4** - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent (gymnase...).

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

#### **1 - Dispositions générales :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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 - Dispositions particulières :**

##### a) Toitures :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35 %. Les tuiles sombres sont interdites. Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau et la même pente que ceux de la couverture de la construction existante.
- Les toitures-terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.
- Des dispositions différentes pourront être admises :
  - pour les équipements collectifs,
  - pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective,
  - pour les vérandas,
  - en cas de toitures intégrant un chauffage solaire,
  - lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

b) Abris de jardins : l'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

c) Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

c1) Clôtures sur emprises publiques et sur voies :

c1.1) Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

- A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètre.

- Les murs seront enduits.

c1.2) En bordure des voies suivantes et hors du Site Patrimonial Remarquable (SPR) (cf. annexe n° 5.8)

- RD 50 (route des Vitarelles).

- rue de la Gravette.

c1.2.1) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre.

c1.2.2) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe c1.1 ci-dessus.

c1 3) A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les clôtures sont soumises aux dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) (cf. annexes n° 5.8).

c2) Clôtures donnant sur des servitudes de passage privées (ou accès privés en copropriété) pour les véhicules, non ouvertes à la circulation publique

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaques surmontant ou non un mur.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,40 mètre.

c3) Autres clôtures sur limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre. Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé tous les 50m au ras du sol.

Les murs seront enduits.

d) Locaux et installations techniques

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) 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.

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnements des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution

d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

e) Déchets

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

- 1 - Habitations :** 2 places de stationnement par logement.  
Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.
- 2 - Bureaux et services :** 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3 - Commerces :** 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.  
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.
- 4 - Équipements hôteliers et de restauration :** 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.
- 5 - Établissements à usage d'activités :** 1 emplacement par poste de travail.  
Si l'établissement doit également recevoir du public, il est exigé en sus 1 emplacement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher destiné à son accueil.  
Les besoins de stationnement spécifiques liés à l'activité de l'entreprise (transport, logistique etc.) devront être explicités et justifiés dans le projet (de construction ou d'aménagement).
- 6 - Autres équipements :** le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.
- 7 - Stationnement des cycles et autres deux-roues :** Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- 8 -** La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :**

- En UDa, UDb et UDe : 0,20,
- En UDc : 0,25.

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **ZONE UE** **(Secteurs UEa, UEb, UEc)**

Cette zone recouvre des parties de territoire diversement distribuées dans la commune et destinées à l'accueil d'activités.

Elle est couverte en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), le long de RD 632 (cf. annexe 5.8).

La zone UE, en bordure de la RD 632, en direction de Fonsorbes, est un secteur presque entièrement occupé. Elle conserve une vocation artisanale et commerciale.

Celle sise en bordure de la RD 24 accueille la Sabla, entreprise de fabrication d'éléments préfabriqués en béton.

Le secteur UEa comporte plusieurs sites dont la zone d'activités du quartier de Rivière. Le règlement vise à faciliter un voisinage sans risques (interdiction des installations classées soumises à autorisation) et une compatibilité de paysage.

Le secteur UEb revêt un caractère plus industriel et prolonge les zones d'activités existantes sur COLOMIERS et TOURNEFEUILLE.

Dans le secteur UEc, les commerces sont interdits.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1** - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UE 2.
- 2** - Les constructions à usage agricole.
- 3** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 4** - Les terrains de camping et de caravaning.
- 5** - Les installations et travaux divers à l'exception de ceux admis à l'article UE 2.
- 6** - Les carrières.
- 7** - Dans le secteur UEa, en sus des interdictions ci-dessus, les installations classées soumises à autorisation.
- 8** - Dans le secteur UEc, en sus des interdictions ci-dessus, les constructions à usage de commerce.
- 9** - De part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression, donnant lieu à la servitude I3 :
  - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine sont interdites les constructions de :
    - . nouvel établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie,
    - . nouvel immeuble de grande hauteur,
    - . nouvelle installation nucléaire de base.
  - Dans la zone des effets létaux significatifs sont interdites les constructions d'Établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

- 1** - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et n'excède pas une surface de plancher de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière,
  - qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 2** - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies.
- 3** - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- 4** - Dans un cercle centré sur la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression donnant lieu à la servitude I3, et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, la densité d'occupation doit être inférieure à 80 personnes par hectare et l'occupation totale inférieure à 300 personnes.

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

### **1 - Accès**

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.  
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

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

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés aux alinéas 2.2. et 2.3 ci-dessous.
- 2.2 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4).  
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de :
  - 8 mètres de plateforme dont 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;

- 10 mètres de plate-forme dont 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double-sens ;
- 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables en double sens,

Dans chaque cas, une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée, positionnée préférentiellement entre la chaussée et les cheminements doux afin d'en sécuriser les déplacements.

2.4. Les voies privées non susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique (ex : impasses constituées de servitudes ou copropriétés privées)

- Cas 1 - jusqu'à 4 logements desservis et dès lors que la servitude ou voie en copropriété n'excède pas une longueur totale de 100 mètres : 4 mètres de plateforme
- Cas 2 - 5 à 9 logements desservis (ou moins, dès lors que la voie excède 100 mètres de longueur) : 6 mètres de plateforme. Une signalisation (revêtements au sol, panneau) indiquera le principe de voie partagée entre véhicules, piétons et cycles
- Cas 3 : A minima 10 mètres de plateforme à partir de 10 logements desservis (dont 5 mètres de chaussée). Des espaces spécifiques seront dédiés aux cheminements piétons / cycles. Une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée le long de la voie.

2.5. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
  - . à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.6. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

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

### **1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

2.1. Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectif que des effluents pré épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement d'assainissement pluvial en vigueur et du zonage associé (cf annexe n°5\_1.3 du PLU) concernant les modalités de rétention et de rejet des eaux de pluie au réseau collectif ou au milieu naturel (fossé).

### **4 - Électricité, télécommunications**

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

### **5 - Collecte des déchets urbains**

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

**1 -** Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°1 pour la future RD 924,
- 17,5 mètres de l'axe de la RD 632 et de la RD 24,
- 15 mètres de l'axe de la voie RD 82,
- 15 mètres de l'axe de l'emplacement réservé n° 2,
- 10 mètres de l'axe des autres voies. Des dispositions différentes pourront être admises pour des constructions et installations de faible emprise nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement de l'établissement.

Dans le secteur UEa, les constructions pourront être implantées à l'alignement de la rue Pierre Loti.

**2 -** Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

**3 -** Implantation par rapport à l'espace à planter repéré au document graphique selon la légende : toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale à la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**4 -** Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance (mesurées à compter du bord intérieur des bassins), de la limite d'emprise des voies au moins égale à 3 mètres.

5 - La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

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

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

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

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

**1** - Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à une distance de la limite commune avec la zone 1AUF au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres,
- soit en limite séparative soit à une distance des autres limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 5 mètres du haut de la berge du cours d'eau ou de la crête du fossé.

**2** - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

3- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipement public.

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

**1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

**2** - La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée sous la sablière, à partir du terrain existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, ne pourra excéder :

- Zone UE : 12 mètres

- Secteurs UEa et UEc : 7 mètres

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

En vertu de l'article L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront être autorisées à déroger aux règles relatives à la hauteur. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 cm par niveau, et d'un total de 2,5m en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. La demande de dérogation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

**3 - Il n'est pas fixé de hauteur :**

3.1. Dans le secteur UEb.

3.2. Pour les constructions à usage d'équipements publics.

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

**1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)** (cf. annexe 5.8) :

Il sera fait application du règlement **du Site Patrimonial Remarquable (SPR)**.

**2 - Terrains situés hors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)** (cf. annexe 5.8) :

2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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.

2.2. Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2.3. Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

2.4. L'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite

2.5. Toitures :

Les toitures doivent rester compatibles avec le caractère des lieux bâtis avoisinants et le caractère de la zone. Les tuiles sombres sont interdites.

2.6. Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres, elles seront constituées :

- Pour les clôtures sur voie et emprise publique autre que voirie, soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à panneaux rigides sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

- Pour les clôtures sur limites séparatives, soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.

- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

## 2.7. Locaux et installations techniques :

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) 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.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

**1 - Habitat de fonction** : 2 places de stationnement par logement.

**2 - Bureaux et services** : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**3 - Commerces** : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

**4 - Hôtels, restaurants** : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place par chambre. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas; s'applique la norme la plus exigeante.

### **5 - Autres bâtiments à usage d'activités :**

*Devront être cumulés les besoins de stationnement :*

- *Nécessaires au personnel : 1 place par poste de travail*
- *Nécessaires à l'accueil de public ou aux espaces de service le cas échéant : se reporter aux dispositions des § 2 et 3 (ci-dessus) correspondant, dédiés aux bureaux, commerces ou services (en proportion de la surface de plancher dédiée).*
- *Nécessaires aux besoins spécifiques liés à l'activité de l'entreprise (transport, logistique etc.) : ces besoins devront être explicités et justifiés dans le projet (de construction ou d'aménagement)*

**6 - Stationnement des cycles et autres deux-roues** : Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

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

**1 - Les plantations existantes** seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**2 - Les espaces libres** de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

### **3 - Plantation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

Les aires de stationnement couvertes par des systèmes de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées seront accompagnées d'aménagements paysagers de qualité afin de limiter l'impact visuel du projet.

#### **4 Espaces verts à préserver**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces identifiés dans ce cadre.

#### **5 - Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :**

- En UE, UEa, UEb et UEc : 0,15.

#### **6 Espaces boisés classés :**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces boisés identifiés dans ce cadre.

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE 1AU** **(Secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg1, 1AUg2)**

Cette zone recouvre divers sites ouverts à l'urbanisation dans des conditions pouvant être différentes. Elle est à usage principal d'habitation, de commerces et de services.

Selon les secteurs, elle admet des formes urbaines diversifiées allant du collectif au pavillonnaire plus ou moins dense.

La zone 1AU comprend les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3, 1AUa4 et 1AUa5, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg1 et 1AUg2 qui se distinguent essentiellement par l'exigence de la taille du terrain d'assiette des opérations d'aménagement et la hauteur maximale des constructions.

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

- 1** - Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole, de stationnement.
- 2** - Les installations classées soumises à autorisation.
- 3** - Les carrières.
- 4** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 5** - Les terrains de camping ou de caravanning.
- 6** - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- 7** - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrée dans les annexes du PLU, sont interdits les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AU 2.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1** - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.151-15. du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :
  - 1<sup>er</sup> cas : un minimum de 30 % de logements locatifs conventionnés (ou en Bail Réel Solidaire – BRS), bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun, ainsi que dans le secteur 1AUa1 de Bourgade. Jusqu'à 10% des logements à réaliser pourront faire l'objet d'un Prêt Social en Location-Accession (PSLA).
  - 2<sup>e</sup> cas : un minimum de 25 % de logements locatifs conventionnés (ou en Bail Réel Solidaire – BRS), bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs, sauf pour le secteur 1AUa1 de Bourgade où il exigé un minimum de 30 % de logements locatifs conventionnés. Pour les opérations éloignées des services publics (transports collectifs notamment) et nécessitant un maximum de deux logements locatifs conventionnés, ces logements pourront faire l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS) ou d'un Prêt Social en Location-Accession (PSLA) favorisant l'accession sociale à la propriété.
- 2** - Les constructions nouvelles à usage :
  - d'habitation et leurs annexes,
  - d'hébergement hôtelier et de restauration,
  - de commerce, et de bureaux,
  - d'équipement collectif,
  - d'aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.

- 2.1. Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3 et 1AUa4 et 1AUa5 à condition que :
- elles fassent partie d'une opération d'ensemble concernant au moins la totalité des unités foncières non bâties du secteur considéré,
  - elles respectent les dispositions du document graphique réglementaire du PLU lorsqu'il existe,
  - elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU, lorsqu'elles existent,
  - en sus, les secteurs 1AUa1 et 1AUa4 de l'OAP 2.4 du secteur Bourgade soient aménagés préalablement au secteur 1AUa5, voire en concomitance avec celui-ci. Dans tous les cas, que le secteur 1AUa1 soit aménagé préalablement aux secteurs 1AUa2 et 1AUa3, et que le secteur 1AUa 3 soit concomitant ou postérieur au secteur 1AUa2.
  - en sus, dans le secteur 1AUa, les constructions à usage d'habitations soient implantées à une distance du bassin d'aération de la station d'épuration le plus proche au moins égale à 60 mètres,
  - en sus dans le secteur 1AUb sis à l'angle de la rue de la Hille et de la rue de Bourgogne, la longueur de façade (saillies non comprises) sise dans un même plan n'excède pas 25 mètres.
- 2.2. Dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg, à condition que :
- elles fassent partie d'une opération d'ensemble concernant une superficie d'au moins 1 hectare ou le solde du secteur,
  - elles respectent les dispositions du document graphique réglementaire du PLU lorsqu'il existe,
  - elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU, lorsqu'elles existent.
- 2.3. Dans le secteur 1AUb1, à condition que :
- elles soient aménagées au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone,
  - elles respectent les dispositions du document graphique réglementaire du PLU,
  - elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.

**3** – Dans tous les secteurs :

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

**4 - Dans la zone inondable du Touch :** À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

**5 - Dans la zone soumise au plan d'exposition au bruit** de l'aérodrome de Franczal repéré au document graphique (pièce n° 5.4) du présent règlement, en sus des conditions énoncées ci-dessus :  
Toutes les constructions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

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

### **1 - Accès**

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.  
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

## **2 – Voirie nouvelle ou existante publique ou privée**

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés aux alinéas 2.2. et 2.3 ci-dessous.

2.2 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de :

- 8 mètres de plateforme dont 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;
- 10 mètres de plate-forme dont 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double-sens ;
- 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables en double sens,

Dans chaque cas, une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée, positionnée préférentiellement entre la chaussée et les cheminements doux afin d'en sécuriser les déplacements.

2.4. Les voies privées non susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique (ex : impasses constituées de servitudes ou copropriétés privées)

- Cas 1 - jusqu'à 4 logements desservis et dès lors que la servitude ou voie en copropriété n'excède pas une longueur totale de 100 mètres : 4 mètres de plateforme
- Cas 2 - 5 à 9 logements desservis (ou moins, dès lors que la voie excède 100 mètres de longueur) : 6 mètres de plateforme. Une signalisation (revêtements au sol, panneau) indiquera le principe de voie partagée entre véhicules, piétons et cycles
- Cas 3 : A minima 10 mètres de plateforme à partir de 10 logements desservis (dont 5 mètres de chaussée). Des espaces spécifiques seront dédiés aux cheminements piétons / cycles. Une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée le long de la voie.

2.5. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
  - . à un traitement original de l'espace.

- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.6. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

### **3 – Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

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

### **1 – Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 – Assainissement**

2.1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

2.2. Dans le secteur 1Aud, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU lorsqu'elle existe. Dans le cas contraire, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

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

### **3 – Eaux pluviales**

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement d'assainissement pluvial en vigueur et du zonage associé (cf annexe n°5\_1.3 du PLU) concernant les modalités de rétention et de rejet des eaux de pluie au réseau collectif ou au milieu naturel (fossé).

### **4 – Électricité – Téléphone et assimilés.**

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

### **5 – Collecte des déchets urbains.**

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

- 1 -** Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :
  - 15 mètres de l'axe de la rue de la Hille (RD 82b) et de la rue des Roitelets (RD 42),
  - 15 mètres de l'axe de la RD 24,
  - 6 mètres de l'alignement des autres voies et des autres emprises publiques,
  - 60 mètres du bassin d'aération de la station d'épuration le plus proche pour toute construction à usage d'habitation,
  - 20 mètres de l'emprise (chaussée + trottoir/piste cyclable) de la voie « Rue Agricole Perdiguier » dans les secteurs 1AUg1 et 1AUg2,
  - à la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à l'espace à planter repéré au document graphique selon la légende,
  - 4 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°83 dédié à l'aménagement d'une future voie ferrée,
  - pour les secteurs 1AUa1, 1AUa2, 1AUa4 et 1AUa5 (sections de voies identifiées dans l'orientation d'aménagement avec la légende de principe de frontalité du bâti) : dans une bande de 0 à 6m maximum de l'alignement de la voie à créer, ou de l'espace public identifié dans l'orientation d'aménagement.
- 2 -** Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - 2.1. Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition
    - qu'ils ne diminuent pas le retrait existant,
    - ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
  - 2.2. Dans le cas de nouvelles opérations de lotissement ou nouveaux groupes d'habitation, par rapport aux voies internes, à condition que :
    - elles autorisent une valorisation de la composition urbaine de l'opération,
    - elles soient mentionnées au permis de construire ou à l'autorisation de lotir.
  - 2.3. Pour les seules annexes à l'habitation par rapport aux emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés,...), elles pourront être implantées :
    - a) soit sur la limite d'emprise à condition que :
      - la longueur totale de la construction mesurée sur la limite d'emprise n'excède pas 10 mètres,
      - la sablière soit obligatoirement en limite d'emprise,
      - la hauteur de la construction mesurée sous la sablière sur la limite d'emprise n'excède pas 2,5 mètres,
      - la hauteur mesurée au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres,
      - le mur sur la limite d'emprise soit aveugle.
    - b) soit à 3 mètres au moins de la limite d'emprise dans les autres cas.
  - 2.5. Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective : néant.

2.6. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

**3** - Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise.

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- |         |  |                  |
|---------|--|------------------|
| - RD 24 |  | - RD 82b         |
| - RD 42 |  | - rue des Chênes |

b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

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

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

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

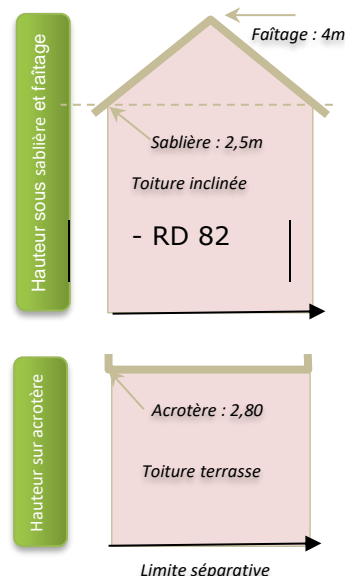
La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

**1** - Toute construction nouvelle devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur mesurée à la sablière (ou acrotère si toit plat), avec un minimum de 4 mètres. Cette distance minimale est fixée à 3 mètres pour les annexes à l'habitation. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

**2** - La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :

- La longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.
- Dans le cas d'une construction déjà existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
- Le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage.
- La façade sous sablière n'excède 2,5 mètres de hauteur et 4 mètres mesurée au faîtage ou 2,80 mètres sur acrotère.
- Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres du haut de la berge du cours d'eau ou de la crête du fossé. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé ou du cours d'eau (type épaveuse) une distance minimale de 1,5 mètre de retrait de la crête du fossé ou du haut de la berge du cours d'eau pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.

#### **Schémas de principe**



- Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.
- Les toitures terrasses en limites séparatives seront inaccessibles.

Des dispositions différentes pourront être admises au regard de la limite du terrain d'assiette des groupes d'habitation.

- 3** - Les aménagements et agrandissements de constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation de la révision du PLU et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. L'implantation d'une annexe ne peut pas servir de référence pour la mesure de ce retrait.
- 4** - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

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

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

- En 1AUa, 1AUa1, 1AUA2, 1AUa3, 1AUa4, 1AUa5, 1AUb et 1AUc : 0,40,
- En 1AUD : 0,30,
- En 1AUg1 et 1AUg2 : 0,40 pour les constructions à usage l'habitat et 0,50 pour les autres constructions.

En tout secteur, pour les constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

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

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 3** - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder
  - dans le secteur 1AUa1 : 9 mètres,
  - dans le secteur 1AUc : 9 mètres pour les constructions à usage de bureau et de service, 6,5 mètres pour les autres constructions,
  - dans le secteur 1AUg1 : 15 mètres,
  - dans le secteur 1AUg2 : 9 mètres,
  - autres secteurs : 6,5 mètres.

En vertu de l'article L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront être autorisées à déroger aux règles relatives à la hauteur. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 cm par niveau, et d'un total de 2,5m en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. La demande de dérogation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

- 4 - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent.

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

### **1 - Dispositions générales :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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 - Dispositions particulières :**

#### a) Toitures :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35 %. Les tuiles sombres sont interdites.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

- Les toitures terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

Des dispositions différentes pourront être admises :

- pour les équipements collectifs,
- pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective,
- pour les vérandas,
- en cas de toitures intégrant un chauffage solaire,
- lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

- b) Abris de jardins : l'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

#### c) Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

##### c1) Clôtures sur emprises publiques et sur voies :

- c1.1) Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

À l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètre.

Les murs seront enduits

##### c1.2) En bordure des voies suivantes :

- RD 24 (route de Pibrac, rue des Écoles)
- RD 82 (rue d'Anjou, rue des Landes)
- rue des Roitelets

c1.2.1) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre.

c1.2.2) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80

mètre pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe c1.1 ci-dessus.

c2) Clôtures donnant sur des servitudes de passage privées (ou accès privés en copropriété) pour les véhicules, non ouvertes à la circulation publique :

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.
- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,40 mètre.
- Les murs seront enduits.

c3) Autres clôtures sur limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre. Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé tous les 50m au ras du sol. Les murs seront enduits.

#### d) Locaux et installations techniques

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) 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.

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnements des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

#### e) Déchets

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

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

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

- 1 - Habitations :** 3 places de stationnement par logement dont une annexée à la voirie.  
Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.
- 2 - Dans le secteur 1AUg, pour les constructions à usage social, socio-éducatif et sanitaires :** 1 place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3 - Bureaux :** 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> surface de plancher.
- 4 - Commerces :** 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente.  
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

**5 - Équipements hôteliers et de restauration :** 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

**6 - Établissements à usage d'activités :** 1 emplacement par poste de travail.  
Si l'établissement doit également recevoir du public, il est exigé en sus 1 emplacement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à son accueil.

Les besoins de stationnement spécifiques liés à l'activité de l'entreprise (transport, logistique etc.) devront être explicités et justifiés dans le projet (de construction ou d'aménagement).

**7 - Équipements hospitaliers :** 1 emplacement pour deux lits.

**8 - Autres équipements :** le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.

**9 - Stationnement des cycles et autres deux-roues :**

Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

**10 -** La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES boisés classes**

**1 - Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :**

- En secteurs 1AU, 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3, 1AUa4, 1AUa5, 1AUB, 1AUC : 0, 25,
- En secteur 1AUd : 0,35,
- En secteurs 1AUG1 et 1AUG2 : 0,30.

**2 -** En outre, dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 lots ou logements, à l'exclusion des secteurs 1AUG1 1AUG2 :

Il est exigé que soient aménagés un ou des espaces verts collectifs au moins égales à 50 m<sup>2</sup> par lot ou par logement accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

**3-** À l'exclusion des secteurs 1AUG1 et 1AUG2 et des opérations de logements locatifs aidés par l'État, 60 % au moins des parties privatives des terrains seront plantés.

**4 - Plantation le long des voies :**

Les voies nouvelles dont l'emprise est égale ou supérieure à 10 mètres devront être plantées sur au moins un des accotements.

**5 - Plantation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

Les aires de stationnement couvertes par des systèmes de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées seront accompagnées d'aménagements paysagers de qualité afin de limiter l'impact visuel du projet.

**6 - Espaces boisés classés :**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces boisés identifiés dans ce cadre

**7- Espaces verts à préserver :**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces identifiés dans ce cadre.

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**ZONE 1AUe**  
**(Secteurs 1AUe1, 1AUe2, 1AUe3, 1AUe4)**

La zone 1AUe est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités (notamment, artisanat, industrie, bureaux, services, hôtels et restaurants...), sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend les secteurs 1AUe1, 1AUe2, 1AUe3 et 1AUe4.

**ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1** - Les constructions à usage d'habitation à l'exclusion de celles énoncées à l'article 1AUe 2.
- 2** - Les constructions à usage agricole.
- 3** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 4** - Les terrains de camping et de caravaning.
- 5** - Les installations et travaux divers à l'exception de ceux admis à l'article 1AUe 2.
- 6** - Les carrières.
- 7** - Dans les secteurs 1AUe3 et 1AUe4, les constructions à usage de commerce.

**ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1** - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AUe 1 ci-dessus à condition que :
  - elles respectent des dispositions du document graphique de détail de la zone 1AUe3 du règlement et demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent,
  - elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'au moins 1 hectare.
- 2** - Les constructions à usage d'habitation à condition que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus :
  - elles soient destinées au logement de fonctions nécessaires aux services publics et n'excèdent pas une surface de plancher de 400m<sup>2</sup> par unité foncière et dans la limite de 3 logements maximum,
  - elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 3** - En sus de l'habitat de fonction visé au paragraphe 2, dans le secteur 1AUe3, l'habitat est autorisé sous conditions que celui-ci soit nécessaire à l'hébergement des personnes exerçant une activité sur le site, dans le cadre de formation professionnelle.
- 4** - Les ouvrages techniques, nonobstant les dispositions du § 1 ci-dessus, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 5** - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies ou aux loisirs.

- 6** - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7** - En sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, les dépôts de véhicules autres que de véhicules hors d'usage.

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

### **1- Accès**

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

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

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés aux alinéas 2.2. et 2.3 ci-dessous.
- 2.2 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4). Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de :
- 8 mètres de plateforme dont 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;
  - 10 mètres de plate-forme dont 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double-sens ;
  - 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables en double sens,

Dans chaque cas, une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée, positionnée préférentiellement entre la chaussée et les cheminements doux afin d'en sécuriser les déplacements.

- 2.4. Les voies privées non susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique (ex : impasses constituées de servitudes ou copropriétés privées)

- Cas 1 - jusqu'à 4 logements desservis et dès lors que la servitude ou voie en copropriété n'excède pas une longueur totale de 100 mètres : 4 mètres de plateforme
- Cas 2 - 5 à 9 logements desservis (ou moins, dès lors que la voie excède 100 mètres de longueur) : 6 mètres de plateforme. Une signalisation (revêtements au sol, panneau) indiquera le principe de voie partagée entre véhicules, piétons et cycles
- Cas 3 : A minima 10 mètres de plateforme à partir de 10 logements desservis (dont 5 mètres de chaussée). Des espaces spécifiques seront dédiés aux cheminements piétons / cycles. Une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée le long de la voie.

2.5. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
  - . à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.6. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

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

### **1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

2.1. Eaux résiduaires industrielles :

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectif que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement d'assainissement pluvial en vigueur et du zonage associé (cf annexe n°5\_1.3 du PLU) concernant les modalités de rétention et de rejet des eaux de pluie au réseau collectif ou au milieu naturel (fossé).

### **4 - Électricité, télécommunications**

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunications doivent être

réalisés en souterrain.

## **5 - Livraisons et zones de services**

Les zones de livraison, de stockage de marchandises et de collecte des déchets seront contenues soit dans des cours fermées soit incluses aux volumes des bâtiments.

## **6 - Collecte des déchets urbains**

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

## **ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

**1 -** Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 40 mètres de la limite de l'emplacement réservé n°1 (prévu pour la future RD924) pour les constructions à usage d'habitation (admissibles à l'article 1AUe2) et 20 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°1 (prévu pour la future RD924) pour les autres types de constructions,
- 10 mètres de la limite d'emprise de la voie « Rue Agricole Perdiguier » du secteur 1AUe3,
- 15 mètres de l'axe de la RD 82 et de la RD 24,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,
- en limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise des voies internes des opérations d'ensemble.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

**2 -** Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages nécessaires au traitement des eaux de pluie : bassins de retenue, bac de décantation et de filtration,
- aux aires de stationnement, murets, gabions, ouvrages de stationnement.
- aux locaux réservés au stockage ou à la présentation des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective, qui devront faire l'objet d'un effort pour une bonne intégration visuelle et paysagère

## **ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à

l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 mètre compté à partir du nu de la façade.

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

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

**1 -** Toute construction nouvelle devra être implantée :

- 1.1. Dans le secteur 1AUe1, à une distance de la limite d'emprise de l'espace à planter mentionné au document graphique (pièce n° 4.2.1) et de la limite avec la zone N, au moins égale à la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- 1.2. Dans le secteur 1AUe4, à une distance de la limite avec la zone N au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que ceux-ci ne diminuent pas le retrait existant.
- 1.4. Tous secteurs : à une distance des autres limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- 1.5. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

**2 -** Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs ne sont pas soumises aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

**1 -** La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du terrain naturel avant travaux, équipements techniques de superstructure exclus à condition que ceux-ci soient intégrés à l'architecture de la construction.

**2 -** La hauteur des constructions ne pourra excéder :

2.1. Secteur 1AUe1 - Non réglementé.

2.2. Secteur 1AUe2 : 7 mètres.

2.3. Secteur 1AUe3 :

- 16 mètres pour les équipements publics,
- 9 mètres pour les autres constructions

2.4. Secteur 1AUe4 : 13 mètres sur 80 % de l'emprise des bâtiments ni 20 mètres pour 20 % de l'emprise au sol des bâtiments.

**3** - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent.

En vertu de l'article L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront être autorisées à déroger aux règles relatives à la hauteur. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 cm par niveau, et d'un total de 2,5m en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. La demande de dérogation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

### **ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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 constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

**3**. L'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite

**4** - Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

**5** - Toitures

Les toitures doivent rester compatibles avec le caractère des lieux bâtis avoisinants et le caractère de la zone. Les tuiles sombres sont interdites.

**6** - Clôtures

- Les clôtures sur voie seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par une grille à panneaux rigides sur poteaux métalliques de couleur verte excepté pour le secteur 1AUe3 où les clôtures de nature et de couleur différente sont autorisées sous réserve de s'inscrire dans le parti architectural de la construction et s'harmoniser avec l'environnement. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc, seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

**7**- Les bassins de retenue des eaux de pluies devront être traités de manière paysagée.

**8**-L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) 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.

### **ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

- 1** - Habitat de fonction : 2 places de stationnement par logement.
- 2** - Bureaux et services : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3** - Commerces : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.  
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.
- 4** - Hôtels, restaurants : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place par chambre. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas, s'applique la norme la plus exigeante.
- 5** - Autres bâtiments à usage d'activités :  
Devront être cumulés les besoins de stationnement :
  - Nécessaires au personnel : 1 place par poste de travail
  - Nécessaires à l'accueil de public ou aux espaces de service le cas échéant : se reporter aux dispositions des § 2 et 3 (ci-dessus) correspondant, dédiés aux bureaux, commerces ou services (en proportion de la surface de plancher dédiée).
  - Nécessaires aux besoins spécifiques liés à l'activité de l'entreprise (transport, logistique etc.) : ces besoins devront être explicités et justifiés dans le projet (de construction ou d'aménagement)
- 6** - Stationnement des cycles et autres deux-roues : Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- 7**- Equipements publics : Le nombre d'emplacements sera déterminé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement et en prenant en compte les possibilités de mutualisation.

### **ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1** - Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à : 0,20.
- 2** - Les espaces à planter figurant au document graphique de détail (pièce n°4.2.2.02.a) du présent règlement devront être respectés. Ils devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 2).
- 3** - Dans le secteur 1AUe4, sera obligatoirement créée une bande plantée d'une profondeur au moins égale à :
  - 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie AB mentionnée au document graphique de détail du règlement.
  - 10 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 82.  
Elle pourra être le support d'une infrastructure de cheminement doux (chemin piétons/cycles), à l'exclusion de toute aire de stationnement, d'exposition ou de dépôt.
- 4** - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

**5 - Plantation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements. La localisation et la répartition des plantations devront autoriser la valorisation de l'opération et une meilleure intégration à son environnement.

Les aires de stationnement couvertes par des systèmes de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées seront accompagnées d'aménagements paysagers de qualité afin de limiter l'impact visuel du projet.

**6 --Espaces verts à préserver**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces identifiés dans ce cadre.

**7 - Espaces boisés classés :**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces boisés identifiés dans ce cadre

**ARTICLE 1A Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE 1AUF (Secteurs 1AUfa, 1AUfb, 1AUfc)**

La zone 1AUF recouvre la ZAC des « Portes de Gascogne » créée par délibération du comité syndical du Syndicat Intercommunal de Développement et d'Expansion Economique (SIDEXE) en date du 7 mars 2005

Elle est destinée à accueillir notamment des constructions à usage de :

- Hébergement hôtelier,
- Équipement collectif,
- Commerces,
- Artisanat,
- Bureaux,
- Services,
- Stationnement.

La zone 1AUF comprend trois secteurs :

- 1AUfa pour lequel la hauteur maximale des constructions pourra, sur une emprise limitée, atteindre 20 mètres,
- 1AUfb et 1AUfc pour lesquels les hauteurs maximales des constructions et la SURFACE DE PLANCHER sont différenciées.

### **ARTICLE 1AUF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1** - Les constructions à usage d'habitation à l'exclusion de celles énoncées à l'article 1AUF 2
- 2** - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial.
- 3** - Les constructions à usage agricole.
- 4** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 5** - Les terrains de camping et de caravaning.
- 6** - Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article 1AUF 2.
- 7** - De part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression, donnant lieu à la servitude I3 :
  - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine sont interdites les constructions de :
    - nouvel établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie,
    - nouvel immeuble de grande hauteur,
    - nouvelle installation nucléaire de base.
  - Dans la zone des effets létaux significatifs sont interdites les constructions d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

### **ARTICLE 1AUF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1** - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AUF 1 ci-dessus à condition que :
  - 1.1. Elles respectent des dispositions du « document graphique de détail de la zone 1AUF » du présent règlement (pièce n° 4.2.2) et demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 2).

- 1.2. En sus, elles fassent partie d'une opération concernant au moins un hectare.
- 2** - Les constructions à usage d'habitation sous réserve que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus :
- elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
  - elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 3** - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, nonobstant les conditions du § 1 ci-dessus.
- 4** - Les affouillements et exhaussements du sol, y compris ceux d'une profondeur ou d'une hauteur supérieur à 1,5 mètre, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies ou aux loisirs.
- 5** - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- 6** - Dans un cercle centré sur la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression donnant lieu à la servitude I3, et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, la densité d'occupation doit être inférieure à 80 personnes par hectare et l'occupation totale inférieure à 300 personnes.

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

### **1 - Accès**

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.  
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

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

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés aux alinéas 2.2. et 2.3 ci-dessous.
- 2.2 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4).  
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de :

- 8 mètres de plateforme dont 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;
- 10 mètres de plate-forme dont 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double-sens ;
- 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables en double sens,

Dans chaque cas, une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée, positionnée préférentiellement entre la chaussée et les cheminements doux afin d'en sécuriser les déplacements.

2.4. Les voies privées non susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique (ex : impasses constituées de servitudes ou copropriétés privées)

- Cas 1 - jusqu'à 4 logements desservis et dès lors que la servitude ou voie en copropriété n'excède pas une longueur totale de 100 mètres : 4 mètres de plateforme
- Cas 2 - 5 à 9 logements desservis (ou moins, dès lors que la voie excède 100 mètres de longueur) : 6 mètres de plateforme. Une signalisation (revêtements au sol, panneau) indiquera le principe de voie partagée entre véhicules, piétons et cycles
- Cas 3 : A minima 10 mètres de plateforme à partir de 10 logements desservis (dont 5 mètres de chaussée). Des espaces spécifiques seront dédiés aux cheminements piétons / cycles. Une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée le long de la voie.

2.5. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
  - . à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.6. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

## **ARTICLE 1AUF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'équipement collectif, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services ou de logement doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations

souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement d'assainissement pluvial en vigueur et du zonage associé (cf annexe n°5\_1.3 du PLU) concernant les modalités de rétention et de rejet des eaux de pluie au réseau collectif ou au milieu naturel (fossé).

### **4 - Électricité, télécommunications**

Les réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

### **5 - Collecte des déchets urbains**

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

## **ARTICLE 1AUF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

### **1 - Implantation des constructions par rapport aux voies suivantes :**

- voie RD 924, toute construction doit être implantée à une distance de 50 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°1 (prévu pour la future RD924) pour les constructions à usage d'habitation, (admises à l'article 1AUF 2) et 30 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°1 (prévu pour la future RD924) pour les autres types de constructions,
- rue des Chênes, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la voie,
- route RD 82, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la voie,
- route RD 24, toute construction doit être implantée à 15 mètres de l'axe de la voie,
- Autres voies, toute construction doit être implantée soit en retrait, soit en limite d'emprise des autres voies.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

### **2 - Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au fonctionnement des constructions et installations admises,
- aux ouvrages nécessaires au traitement des eaux de pluie : bassins de retenue, bac de décantation et de filtration,

- aux aires de stationnement, murets, gabions, ouvrages de stationnement.

### **ARTICLE 1AUf 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

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

- de la limite périmétrique de la zone 1AUf au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres,
- de la limite du secteur UBc au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 12 mètres,
- dans les secteurs 1AUfb et 1AUfc, des autres limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

#### **2 - Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas**

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au fonctionnement des constructions et installations admises,
- aux ouvrages nécessaires au traitement des eaux de pluie : bassins de retenue, bac de décantation et de filtration,
- aux aires de stationnement, murets, gabions, ouvrages de soutènement, etc....

### **ARTICLE 1AUf 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUf 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

**1 -** La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

**2 -** La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière à partir du terrain naturel avant travaux, équipements techniques de superstructure exclus à condition que ceux-ci soient intégrés à l'architecture de la construction.

**3 -** Secteur 1AUfa.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 13 mètres sur 80 % de l'emprise des bâtiments ni 20 mètres pour 20 % de l'emprise au sol des bâtiments.

**4 - Secteurs 1AUfb et 1AUfc, la hauteur des constructions ne pourra excéder :**

- hébergement hôtelier et bureaux : 19 mètres,
- autres destinations : 13 mètres sur 80 % de l'emprise des bâtiments ni 20 mètres pour 20 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Tous les secteurs :

En vertu de l'article L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront être autorisées à déroger aux règles relatives à la hauteur. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 cm par niveau, et d'un total de 2,5m en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. La demande de dérogation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE 1AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Dispositions générales**

- Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.  
Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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.
- L'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite

### **2 - Dispositions particulières**

#### 2.1. Façades

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.  
Toute imitation de matériaux (fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois...) est interdite.

#### 2.2. Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et le paysage environnant. Les tuiles sombres sont interdites.  
Les ouvrages en toiture doivent être traités de manière à permettre leur intégration à l'architecture du bâtiment.

#### 2.3. Clôtures

Les clôtures sur voie seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par une grille à panneaux rigides de teinte verte sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,4 mètre.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

Sont également admises les clôtures sous forme de gabions et berlinoise mixte métal et pierre.

### **3 - Locaux et installations techniques**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) 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.

#### **ARTICLE 1AUF 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

- Habitat de fonction : 2 places de stationnement par logement.
- Commerces : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente.
- Établissement de loisirs : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher destiné au public et 1 emplacement par poste de travail.
- Bureaux, services : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Équipements hôteliers et de restauration : 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.
- Autres activités : 1 emplacement par poste de travail.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

#### **ARTICLE 1AUF 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

- 1 - Les espaces à planter figurant au document graphique de détail (pièce n° 4.2.2.03.a) du règlement devront être respectés. Ils devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU. Ils devront représenter au minimum 25 % de la surface de l'opération.
- 2 - Plantation des aires de stationnement : Il sera planté un arbre de haute tige pour 70 m<sup>2</sup> d'espaces libres. La localisation et la répartition des plantations devront autoriser la valorisation de l'opération et une meilleure intégration à son environnement. Elles pourront notamment être réalisées sur les espaces libres mentionnés au paragraphe 1.

Les aires de stationnement couvertes par des systèmes de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées seront accompagnées d'aménagements paysagers de qualité afin de limiter l'impact visuel du projet.

#### **ARTICLE 1AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher autorisée par secteur est fixée à :

- secteur 1AUfa = 120 000 m<sup>2</sup>,
- secteur 1AUfb = 61 000 m<sup>2</sup>,
- secteur 1AUfc = 32 000 m<sup>2</sup>.

## **ZONE 2AU (Secteur 2AUe)**

Les sites soumis aux dispositions de la zone 2AU sont fermés à l'urbanisation car non desservis en quantité suffisante par les réseaux divers. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seuls des aménagements et constructions limités sont admis.

La zone 2AU sise à La Geyre est appelée, pour tout ou partie à faire l'objet d'une urbanisation par une procédure de zone d'aménagement concerté. Elle a vocation à diversifier les fonctions d'habitation, de commerce, de service, d'équipements publics.

Les autres sites, de moindre importance, sont également appelés à recevoir principalement des habitations.

Le secteur 2AUe est appelé à recevoir des activités artisanales, commerciales, de bureau, de services, ...

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1** - Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises à l'article 2AU 2.
- 2** - Les défrichements des alignements et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.
- 3** - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrée en annexe dans le PLU, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2AU 2 ci-dessous.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1** - L'aménagement et l'extension des constructions existantes en zone 2AU à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'il n'y ait pas changement d'affectation ni création de logement nouveau et que l'extension n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante.
- 2** - Les annexes des habitations existantes en zone 2AU et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation.
- 3** - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4** - **Dans la zone inondable du Touch** : à l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions du PPRI annexé au présent PLU.

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.

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

1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.

1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux

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

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés aux alinéas 2.2. et 2.3 ci-dessous.

2.2 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de :

- 8 mètres de plateforme dont 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;
- 10 mètres de plate-forme dont 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double-sens ;
- 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables en double sens,

Dans chaque cas, une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée, positionnée préférentiellement entre la chaussée et les cheminements doux afin d'en sécuriser les déplacements.

2.4. Les voies privées non susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique (ex : impasses constituées de servitudes ou copropriétés privées)

- Cas 1 - jusqu'à 4 logements desservis et dès lors que la servitude ou voie en copropriété n'excède pas une longueur totale de 100 mètres : 4 mètres de plateforme
- Cas 2 - 5 à 9 logements desservis (ou moins, dès lors que la voie excède 100 mètres de longueur) : 6 mètres de plateforme. Une signalisation (revêtements au sol, panneau) indiquera le principe de voie partagée entre véhicules, piétons et cycles
- Cas 3 : A minima 10 mètres de plateforme à partir de 10 logements desservis (dont 5 mètres de chaussée). Des espaces spécifiques seront dédiés aux cheminements piétons / cycles. Une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée le long de la voie.

2.5. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,

- . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
- . à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.6. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

## **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau**

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

### **2 - Assainissement**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

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

### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement d'assainissement pluvial en vigueur et du zonage associé (cf annexe n°5\_1.3 du PLU) concernant les modalités de rétention et de rejet des eaux de pluie au réseau collectif ou au milieu naturel (fossé).

## **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

**1** - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe de la RD 632. Cette disposition ne s'applique pas :
  - . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - . aux réseaux d'intérêt public,

au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- 50 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°1 (prévu pour la future RD924) pour les constructions à usage d'habitation et 30 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°1 (prévu pour la future RD924) pour les autres types de construction,
- 25 mètres de l'axe de la RD 82,
- 15 mètres de l'axe des autres voies.

**2 -** Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

**3 -** Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise.

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- chemin du Nebout                      |                      - RD 924                      |                      |

b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

4) La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

**1 -** Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres. Cette distance minimale est fixée à 3 mètres pour les annexes à l'habitation.

**2 -** Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (révision) peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant. L'implantation d'une annexe ne peut pas servir de référence pour la mesure de ce retrait.

**3 -** Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

4- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 3** - La hauteur des constructions admises aux paragraphes 1 et 2 de l'article 2AU 2 ne pourra pas excéder :
  - 6,5 mètres,
  - 2,5 mètres pour les annexes à l'habitation.

En vertu de l'article L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront être autorisées à déroger aux règles relatives à la hauteur. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 cm par niveau, et d'un total de 2,5m en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. La demande de dérogation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Dispositions générales :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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.

L'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite

### **2 - Dispositions particulières :**

#### a) Toitures des habitations :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35 %. Les tuiles sombres sont interdites.  
Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les vérandas.

#### b) Clôtures non agricoles :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

Les murs pleins sont interdits. Seuls sont autorisés les grillages de 1,80 mètre de hauteur maximum.

### **3 - Locaux et installations techniques :**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) 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.

#### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

##### **Espaces verts à préserver**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces identifiés dans ce cadre.

##### **Espaces boisés classés**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces boisés identifiés dans ce cadre

#### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **ZONE 3AU**

La zone 3AU, dite de Labric-Fourcadel couvre des terrains non desservis en périphérie par les divers réseaux collectifs et qui sont une réserve foncière pour le développement de l'agglomération, après l'urbanisation de la zone 2AU de Bellevue-La Geyre.

La zone 3AU a vocation de développement mixte mêlant habitation, équipements, commerces, bureaux, services et activités. Son ouverture à l'urbanisation interviendra par une procédure de révision du PLU.

### **ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises à l'article 3AU 2.

### **ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **1- Accès**

1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.

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

1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.

1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

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

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés aux alinéas 2.2. et 2.3 ci-dessous.

2.2 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de :

- 8 mètres de plateforme dont 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;
- 10 mètres de plate-forme dont 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double-sens ;
- 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables en double sens,

Dans chaque cas, une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée, positionnée préférentiellement entre la chaussée et les cheminements doux afin d'en sécuriser les déplacements.

2.4. Les voies privées non susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique (ex : impasses constituées de servitudes ou copropriétés privées)

- Cas 1 - jusqu'à 4 logements desservis et dès lors que la servitude ou voie en copropriété n'excède pas une longueur totale de 100 mètres : 4 mètres de plateforme
- Cas 2 - 5 à 9 logements desservis (ou moins, dès lors que la voie excède 100 mètres de longueur) : 6 mètres de plateforme. Une signalisation (revêtements au sol, panneau) indiquera le principe de voie partagée entre véhicules, piétons et cycles
- Cas 3 : A minima 10 mètres de plateforme à partir de 10 logements desservis (dont 5 mètres de chaussée). Des espaces spécifiques seront dédiés aux cheminements piétons / cycles. Une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée le long de la voie.

2.4-5. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
  - . à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5-6. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

#### **ARTICLE 3AU 4 A 3AU 13**

Sans objet.

#### **ARTICLE 3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **ZONE A**

1 – Au document graphique (pièce n° 4.2.1) sont repérés selon la légende :

- 1.1. De part et d'autre de la RD 632, de la RD 924 (emplacement réservé n° 1), de la RD 82, de la RD 50, de la RD 24, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
  - 1.2. La zone inondable du Touch et du Merdagnon soumises à des prescriptions particulières.
  - 1.3. La zone soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Franczal.
  - 1.4. Des éléments bâtis et naturels à protéger. Toute intervention sur ces éléments est soumise aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 2 – Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.9, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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

**1** - Les constructions d'habitation autres que celles admises à l'article A 2.

**2** - Les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier,
- de stationnement,
- d'équipement collectif,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureaux,
- industriel,
- d'entrepôts.

**3** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.

**4** - Les terrains de camping et de caravaning.

**5** - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A 2.

**6** - Les carrières.

**7** - Les défrichements des alignements et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

**8** - Dans la zone inondable repérée au document graphique et intégrée en annexe dans le PLU selon la légende, sont interdits : les sous-sols, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

**9** - Dans la zone de bruit repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

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

- 1** - Les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées à proximité immédiate des bâtiments du siège d'exploitation.
- 2** - Pour les constructions et installations existantes autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, l'adaptation et la réfection sont possibles. Toutefois, ni les changements de destination ni les extensions, ni les aménagements ne sont admis.
- 3** - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 4** - Les piscines, à condition qu'elles soient à proximité de l'habitat existant à la date d'approbation du présent PLU.
- 5** - **Dans la zone inondable du Touch** : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
- 6** - Dans la zone de bruit soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal, repérée au document graphique selon la légende :
  - Les constructions autres que les habitations à condition
  - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
  - elles fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.
- 7** - Dans la zone de bruit soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal, repérée au document graphique selon la légende :
  - Les constructions autres que les habitations à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
  - elles fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

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

### **1- Accès**

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

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

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés aux alinéas 2.2. et 2.3 ci-dessous.

2.2 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de :

- 8 mètres de plateforme dont 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;
- 10 mètres de plate-forme dont 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double-sens ;
- 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables en double sens,

Dans chaque cas, une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée, positionnée préférentiellement entre la chaussée et les cheminements doux afin d'en sécuriser les déplacements.

2.4. Les voies privées non susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique (ex : impasses constituées de servitudes ou copropriétés privées)

- Cas 1 - jusqu'à 4 logements desservis et dès lors que la servitude ou voie en copropriété n'excède pas une longueur totale de 100 mètres : 4 mètres de plateforme
- Cas 2 - 5 à 9 logements desservis (ou moins, dès lors que la voie excède 100 mètres de longueur) : 6 mètres de plateforme. Une signalisation (revêtements au sol, panneau) indiquera le principe de voie partagée entre véhicules, piétons et cycles
- Cas 3 : A minima 10 mètres de plateforme à partir de 10 logements desservis (dont 5 mètres de chaussée). Des espaces spécifiques seront dédiés aux cheminements piétons / cycles. Une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée le long de la voie.

2.5. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
  - . à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.6. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

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

### **1 - Eau**

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

### **2 - Assainissement**

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

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

### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement d'assainissement pluvial en vigueur et du zonage associé (cf annexe n°5\_1.3 du PLU) concernant les modalités de rétention et de rejet des eaux de pluie au réseau collectif ou au milieu naturel (fossé).

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

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

**1** - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe de la RD 632.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes,
- 50 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°1 (prévu pour la future RD924) pour les constructions à usage d'habitation et 30 mètres de la limite d'emprise

- de l'emplacement réservé n°1 (prévu pour la future RD924) pour les autres types de constructions,
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales,
  - 10 mètres de l'axe des autres voies,
  - 4 mètres de la limite d'emprise des fossés et cours d'eau.

**2** - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

**3** - Les piscines devront être implantées à une distance (mesurée à compter du bord intérieur du bassin) de la limite des emprises des voies moins égale à 3 mètres, excepté de la voie RD 632 ou il est fixé 75 mètres au moins de l'axe de la voie.

4- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

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

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

**1** - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

**2** - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

**3** - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

4- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- pour les constructions à usage agricole : 12 mètres mesurés hors tout à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet,
- pour les autres constructions : 6,5 mètres mesurés sous sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
  - En vertu de l'article L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront être autorisées à déroger aux règles relatives à la hauteur. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 cm par niveau, et d'un total de 2,5m en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. La demande de dérogation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

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

### 1.1. Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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.

### 1.2. Dispositions particulières :

#### a) Toitures des habitations :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35 %. Les tuiles sombres sont interdites.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les vérandas.

#### c) Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

#### - Clôtures non agricoles :

- Les murs pleins sont interdits. Seuls sont autorisés les grillages de 1,80 mètre de hauteur maximum. Sur limites séparatives, le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé tous les 50m au ras du sol.

## **2 - Locaux et installations techniques**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) 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.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

### **Espaces boisés classés :**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces boisés identifiés dans ce cadre

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **ZONE N**

La zone N comprend divers espaces naturels et notamment les rives du Touch et de l'Aussonnelle, l'aire de largage des parachutistes.

Elle est en partie soumise aux crues de l'Aussonnelle, du Touch et de ses affluents.

Elle est couverte en partie par la Z.P.P.A.U.P., le long de RD 632 (cf. annexe 5.8).

Le golf et le zoo de PLAISANCE DU TOUCH ainsi que la future zone de loisirs de Birazel font l'objet d'un secteur Na en raison de leurs caractères. Le secteur Na au lieu-dit « la Baraque » est également dédié à l'accueil de salle de réception à destination du public.

Le secteur Nb autorise les constructions et installations liées à l'activité d'un centre équestre.

Le secteur Nc concerne des bâtiments utilisés à titre de dépôts, le plus souvent artisanaux et dont l'extension n'est pas admise compte tenu du caractère du site.

Le secteur Nh abrite des constructions sans lien avec l'activité agricole et dont l'évolution modérée doit être possible.

Le secteur Nj est destiné à l'accueil des jardins familiaux avec abris de jardins.

Le secteur Ns est destiné à des équipements (tribunes, vestiaires, gymnase....) et terrains de sports et de loisirs.

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

#### **1 - Zone N :**

1.1. Les constructions nouvelles à usage :

- d'habitation et leurs annexes,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureaux,
- de commerces,
- artisanal, industriel, d'entrepôt commercial,
- agricole,
- de stationnement,
- d'équipement collectif.

1.2. Les installations classées.

1.3. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.

1.4. Les terrains de camping et de caravaning.

1.5. Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article N 2.

1.6. Les défrichements des alignements et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

**2 - Secteurs Na, Nb, Nc, Nh, Nj, Ns :** les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.

**3 - Dans les zones inondables** repérées au document graphique selon la légende et intégrées en annexe dans le PLU sont interdits : les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.

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

### **1 - Zone N**

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.3. L'adaptation et la réfection de toutes les constructions existantes, toutefois sans changement de destination, ni extension.

### **2 - Secteur Nh :**

- 2.1. Les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2. L'aménagement et l'agrandissement sans changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que l'agrandissement n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 2.3. Les piscines à condition qu'elles soient localisées sur la même unité foncière que l'habitation.
- 3.1. Les affouillements et exhaussements du sol.
- 2.5. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **3 - Secteur Na :**

- 3.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou la surveillance des activités existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- 3.2. Les constructions, notamment à usage de restaurant, et installations, ainsi que les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées aux activités du golf ou du zoo.
- 3.3. La reconstruction à but de rénovation de bâtiments anciens traditionnels à caractère patrimonial et l'extension mesurée de ceux-ci, permettant l'accueil du public (type salles de réception avec activité de restauration) en Na au lieu-dit « la Baraque » sous condition :
  - de préserver au mieux le bâti ancien et ses caractéristiques architecturales conformément aux prescriptions édictées à l'article 11,
  - de limiter la surface plancher globale à 2 700 m<sup>2</sup> (existant + extension).
- 3.4. Les aires de stationnement, les aires de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public et liées aux activités et constructions autorisées.
- 3.5. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **4 - Secteur Nb :**

- 4.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à la direction ou la surveillance des constructions et activités admises.

- 4.2. Les autres constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des centres équestres.
- 4.3. Les aires de stationnement, les aires de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public et liées aux activités et constructions admises.
- 4.4. L'aménagement et l'agrandissement de l'activité équestre, sans changement d'affectation, des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que l'agrandissement n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 4.5. Toutefois, le changement de destination des constructions existantes est autorisé en vue de l'accueil d'habitat lié à l'activité équestre (de type gîte rural), sous condition :
- de ne pas créer d'extension nouvelle,
  - que la transformation de la surface de plancher affectée à l'habitat ne dépasse pas 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- 4.6. Les annexes nouvelles des habitations existantes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.
- 4.7. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**5 - Secteur Nc** : L'aménagement sans changement de destination des constructions existantes.

**6 - Secteur Nj** : Les abris de jardins à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**7 - Secteur Ns** :

- 7.1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de sports et de loisirs.
- 7.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à la direction ou la surveillance des constructions et activités admises.
- 7.3. Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.
- 7.4. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**8 - Dans la zone inondable du Touch** : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

Dans la zone inondable de l'Aussonnelle repérée au document graphique selon la légende (CIZI affinée –source DIREN) et intégrée en annexe dans le PLU sont autorisées sous conditions :

8.1. Aléa fort

- a) Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- b) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau.

## 8.2. En aléa faible ou moyen

- a) Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- b) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau.

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

### **1- Accès**

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.  
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

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

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés aux alinéas 2.2. et 2.3 ci-dessous.
- 2.2 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4).  
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de :
  - 8 mètres de plateforme dont 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique ;
  - 10 mètres de plate-forme dont 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double-sens ;
  - 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables en double sens,

Dans chaque cas, une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée, positionnée préférentiellement entre la chaussée et les cheminements doux afin d'en sécuriser les déplacements.

2.4. Les voies privées non susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique (ex : impasses constituées de servitudes ou copropriétés privées)

- Cas 1 - jusqu'à 4 logements desservis et dès lors que la servitude ou voie en copropriété n'excède pas une longueur totale de 100 mètres : 4 mètres de plateforme
- Cas 2 - 5 à 9 logements desservis (ou moins, dès lors que la voie excède 100 mètres de longueur) : 6 mètres de plateforme. Une signalisation (revêtements au sol, panneau) indiquera le principe de voie partagée entre véhicules, piétons et cycles
- Cas 3 : A minima 10 mètres de plateforme à partir de 10 logements desservis (dont 5 mètres de chaussée). Des espaces spécifiques seront dédiés aux cheminements piétons / cycles. Une bande verte et plantée d'arbres d'alignement et/ou de haies sera intégrée le long de la voie.

2.5. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
  - . à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.6. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

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

### **1 - Eau**

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

### **2 - assainissement**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

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

### **3 - Eaux pluviales**

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions du Règlement d'assainissement pluvial en vigueur et du zonage associé (cf annexe n°5\_1.3 du PLU)

concernant les modalités de rétention et de rejet des eaux de pluie au réseau collectif ou au milieu naturel (fossé).

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

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain (cf annexe n°5-1-4).

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

**1 -** Toute construction et installation devra être implantée au moins à :

- 75 mètres de l'axe de la RD 632.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes,
- 50 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°1 (prévu pour la future RD924) pour les constructions à usage d'habitation et 30 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°1 (prévu pour la future RD924) pour les autres types de constructions,
- 10 mètres de l'axe pour les autres voies.
- 4 mètres de la limite d'emprise des fossés et cours d'eau.

**2 -** Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

**3 -** Les piscines devront être implantées à une distance de la limite d'emprise :

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- RD 924	- RD 632	- RD 24
- RD 42	- RD 50	- RD 82
- RD 68a	- chemin de Frayssinet	- chemin des Moineaux
- chemin de Bouchetis	- rue des Chênes	

b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

4- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

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

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

**1** - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

**2** - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

3- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. Cette dérogation n'est possible que si la construction objet de l'isolation par l'extérieur a été régulièrement édifiée.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

**1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

**2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**3** - La hauteur des constructions ne pourra excéder :  
- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir  
- soit 7 mètres

En vertu de l'article L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale pourront être autorisées à déroger aux règles relatives à la hauteur. Cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 cm par niveau, et d'un total de 2,5m en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. La demande de dérogation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

**4** - Pour les annexes nouvelles, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.

**5** - Secteur Ns : il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

**1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) :**

Il sera fait application du règlement **du Site Patrimonial Remarquable (SPR)**.

**2 - Terrains situés hors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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.

L'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite.

### **3 - En secteur Na au lieu-dit « La Baraque »**

La reconstruction, à but de rénovation et d'extension du bâti ancien devra conserver au mieux le bâti ancien et ses caractéristiques architecturales. En particulier les murs existants (murs de galets apparents essentiellement) seront identifiés, conservés et restaurés à l'identique du bâti originel, à l'aide des mêmes matériaux (enduits et mortiers à la chaux à l'identique de l'existant, le béton est proscrit). L'extension devra mettre en valeur le patrimoine bâti existant en utilisant des matériaux traditionnels (briques, galets, bois) et l'aspect architectural général (volumétrie, façades, menuiseries, couleur de tuiles, ...) devra s'intégrer parfaitement à l'existant.

### **4 - Clôtures**

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.
- Dans la zone inondable de l'Aussonnelle repérée au document graphique selon la légende (CIZI affinée – source DIREN) et intégrée en annexe dans le PLU, les clôtures ne devront pas être maçonnées et les fondations devront être arasées au niveau du terrain naturel.

#### **4.1 - Clôtures sur emprises publiques**

4.1.1. Hors du Site Patrimonial Remarquable (SPR), les murs pleins sont interdits. Seuls sont autorisés les grillages de 1,80 mètre de hauteur maximum.

4.1.2. Hors du Site Patrimonial Remarquable (SPR), en bordure des voies suivantes

- RD 42 (rue des Roitelets),
- RD 82 (rue des Landes).

4.1.2.1. Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre.

4.1.2.2. Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe 4.1.1 ci-dessus.

#### **4.2 - Clôtures sur limites séparatives**

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages.
- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre. Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé tous les 50m au ras du sol.
- Les murs sont interdits.

### **5 - Locaux et installations techniques**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) 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.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

#### Espaces boisés classés

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces boisés identifiés dans ce cadre

#### Plantations des aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part aux aménagements paysagers en utilisant des essences locales : arbres, bosquets haie, plantations denses ..... doivent être prévus pour constituer des éléments de rupture, d'écran végétal et de restitution au site son caractère naturel

#### Espaces libres

Ils devront être paysagés et traités avec des matériaux de sol permettant de restituer le caractère naturel du site.

#### **Espaces verts à préserver :**

Les dispositions du chapitre de l'article 4 des dispositions générales s'appliquent sur ces espaces identifiés dans ce cadre.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet-

### **1 - Les constructions annexes**

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Tels que notamment : garages, abris de jardin, celliers, remise, appentis.

### **2 - La notion de destination**

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction qui relève de l'affectation voire de l'utilisation. La destination d'une construction vise ce pour quoi elle est ou avait été conçue, réalisée, transformée.

### **3 - Les constructions à destination d'habitation**

Elles regroupent tous les bâtiments d'habitations, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont des constructions à destination d'habitation d'une nature particulière. Elles sont dérogatoires aux règles de construction. Les résidences de tourisme sont considérées comme des habitations et doivent respecter les règles d'urbanisme du PLU.

### **4 - Les constructions à destination hôtelière (hébergement hôtelier)**

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, une fonction spécifique qu'il est possible de distinguer du bâtiment d'habitation, quelle que soit la forme de l'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, bungalow, ...). Quelle que soit la typologie du bâtiment (construction d'un bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, bungalows, résidences...), le caractère temporaire de l'hébergement est essentiel, critère auquel s'ajoute celui de l'existence de services qui caractérisent le service hôtelier (réception, restaurant, lingerie...).

### **5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ou « équipements collectifs »).**

Ensemble des installations, réseaux, bâtiments permettant d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elle ont besoin.

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (cf. circulaire n° 78-14 du 17 janvier 1978).

### **6 - Les constructions à destination de commerce**

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

Sont assimilables à des commerces les pharmacies, marchands de matériaux, concessionnaires automobiles...

### **7 - Les constructions à destination d'artisanat**

Ces constructions abritent une activité artisanale de fabrication et de commercialisation. La qualification de l'artisanat réside essentiellement dans la méthode de fabrication, à dominante manuelle. L'artisanat regroupe des métiers de l'alimentation (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, conservation et transformation de viandes, produits laitiers, de la mer, fruits et légumes...), du bâtiment (maçonnerie, plomberie, menuiserie...), d'autres types de fabrication, transformation ou réparation (meubles,

textiles, matériel ou matériaux de construction...), ainsi que des métiers de services (cordonnerie, blanchisserie, pressing, coiffure, réparation automobile...).

#### **8 - Les constructions à destination de bureaux**

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales. Ce sont également des locaux où sont exercées des activités de services, de type direction, conseil, gestion, études, ingénierie, informatique... Il ne s'agit pas d'activités de présentation et de vente directe au public. Y sont intégrées les professions libérales (médecins, infirmiers, notaires, architectes...).

#### **9 - Les constructions à destination industrielle (locaux industriels)**

Industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement). La nature des équipements utilisés (équipements lourds et usages de machines) ainsi que les procédés de fabrication et les éventuels nuisances qui en résultent pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) caractérisent le plus souvent une activité industrielle d'une activité artisanale.

#### **10 - Les constructions à destination d'entrepôts**

Les constructions à destination d'entrepôt sont directement liées au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.

#### **11 - Les constructions à destination agricole**

Ces constructions sont strictement liées à l'activité agricole et correspondent aux locaux affectés au stockage de la production agricole, à l'hébergement des animaux, au dépôt du matériel agricole, à la transformation des produits provenant de l'exploitation.

#### **12 - Les constructions à destination forestière**

Les constructions à destination forestière.

Ces constructions sont strictement nécessaires à l'activité de gestion forestière.

#### **13 - Les constructions à usage de stationnement**

Ces constructions correspondent aux parcs de stationnement en silo ou en souterrain, qui ne constituent pas de la surface de plancher hors œuvre nette (SH.O.N.). En effet, les aires de stationnement nécessaires à la construction et imposées par l'article 12 du règlement doivent être distinguées des parcs de stationnement publics ou privés indépendants d'une construction.

#### **14 - Notion de « local accessoire »**

Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être contigus ou intégrés dans la construction principale (combles, garages, pièces...) et n'ayant pas le même usage que le bâtiment ou local principal. Le local accessoire est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

La destination principale de la construction l'emporte sur la destination accessoire du local, dès lors que le caractère « accessoire » de ce dernier est manifestement identifié (appréciation au regard de l'activité principale exercée par l'entreprise, de la surface affectée au local accessoire par rapport à l'ensemble du bâtiment, etc.).

Ex : locaux d'entrepôt consistant l'accessoire nécessaire d'un commerce bureaux constituant l'accessoire nécessaire d'un service commercial (établissement bancaire, d'assurance.).

#### **15 - Limites séparatives**

Ce sont les limites qui séparent l'unité foncière des propriétés privées voisines.

#### **16 - Accès privatif**

Passage desservant à partir d'une voie publique ou privée une seule unité foncière dont il fait partie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un aménagement sur fonds voisins.

#### **17 - Aligement**

Ligne fictive déterminant la limite du domaine public existant ou projeté et des propriétés privées riveraines.

#### **18 - Emprise publique**

Surface définie par les limites du domaine public.

#### **19 - Sablière**

Pièce de bois posée horizontalement sur la maçonnerie et destinée à supporter la charpente. Par extension, limite supérieure des parois verticales de la construction.

#### **20 - Voie**

Bien affecté à la circulation terrestre desservant plusieurs propriétés ou unités foncières. Une voie comprend la chaussée (partie roulante) et les dépendances qui lui sont associées (accotements, trottoirs, fossés...).

Une voie peut être désignée par diverses appellations : route, rue, chemin, cheminement, allée, passage...

Une voie peut être publique - propriété de l'Etat ou d'une collectivité territoriale (commune, département...) - ou privée (en copropriété, par servitudes). Dans ce dernier cas, elle peut être, ouverte ou non à la circulation publique.

#### **21 - Unité foncière**

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

#### **22 - Équipements et matériels sensibles à l'eau**

Équipements électriques, électroniques, micro mécaniques et appareils électroménagers.

#### **23 - Affouillement - exhaussement des sols**

Il s'agit de tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Les affouillements et exhaussements des sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement lié à la réalisation de voie privée.

#### **24- Surface de plancher**

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs n'étant pas comptabilisée.

De cette superficie, peuvent être déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres,
- les cages d'escaliers et des ascenseurs,
- les aires de stationnement,
- les caves et les celliers en habitat collectif,
- les combles non aménageables,
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif,
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

#### **25 – Groupe d'habitations**

S'entend comme groupe d'habitations tout projet visant à la création de plusieurs logements qu'ils soient collectifs, intermédiaires ou individuels, sur une ou plusieurs parcelles, par un même propriétaire.