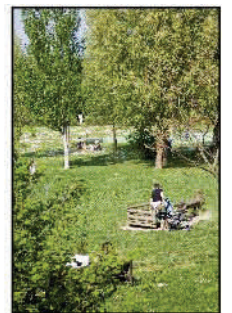
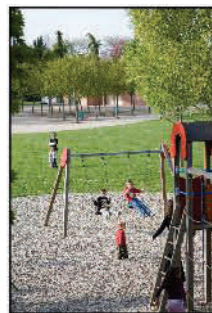
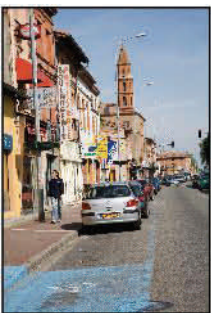


# PLU

Plan  
Local  
d'Urbanisme

CASTANET  TOLOSAN



## 4 - Règlement

REVISION SIMPLIFIEE (RECTIFICATION)			
Prescription	Enquête Publique		Approbation
27 juin 2008	Du 7 septembre 2009	Au 9 octobre 2009	21 octobre 2010

## **SOMMAIRE**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

**Zone UA  
Zone UB  
Zone UC  
Zone UD  
Zone UN  
Zone UL  
Zone UX**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**

**Zone 2AUh  
Zone AUx**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

**Zone A**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)**

**Zone N**

## DISPOSITIONS GENERALES

### TERRITOIRE

Le territoire couvert par le présent PLU, c'est-à-dire l'ensemble de la Commune de Castanet-Tolosan, comporte 11 zones et 5 secteurs, dont :

- 7 zones urbaines (U)
  - la zone **UA**, avec 3 secteurs : **UAa, UAb, et UAc**
  - la zone **UB**
  - la zone **UC**
  - la zone **UD**
  - la zone **UN**
  - la zone **UL**, avec 2 secteurs : **ULI et ULv**
  - la zone **UX**
- 2 zones à urbaniser (AU)
  - la zone **2AUh**
  - la zone **AUx**
- 1 zone agricole (A)
  - la zone **A**
- 1 zone naturelle (N)
  - la zone **N**

### DISPOSITIONS GENERALES

**1 - Adaptations mineures** : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

**2 - 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.

**3 - Constructions détruites par sinistre**. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 restent applicables.

**4 - Ouvrages techniques et équipement** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et **ouvrages publics** d'infrastructure ou de superstructure.

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Sont admises notamment les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier pour une bande de terrain de cinquante mètres de part et d'autre de l'A61.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

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

Les travaux de démolition pour des bâtiments ainsi délimités sont soumis à autorisation préalable et à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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.

**6 - Constructions au voisinage des axes classés bruyants.** Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat, situées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2006, et définis sur le plan de zonage, doivent respecter les exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

**7 - Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac (PEB).** L'arrêté préfectoral du 21 août 2007 a approuvé le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac. La Commune de Castanet-Tolosan est concernée par la courbe de bruit **D**, qui ne comporte pas de contrainte d'urbanisation **mais nécessite que toutes les constructions fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique** (article L.147-6 du code de l'urbanisme).

**8 - Espaces Boisés Classés (EBC) :** les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, 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 - Canal du Midi :**

Le Canal du Midi est classé Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis 1996 et classé au titre de la loi du 2 mai 1930 depuis le 4 avril 1997.

L'inscription au Patrimoine Mondial de l'UNESCO porte sur le domaine fluvial lui-même et sur une zone dite « zone tampon » aux limites non définies par l'organisation internationale mais qui oblige l'Etat français à assurer que les mesures prises aux abords du Canal n'aillent pas à l'encontre des conditions fixés par l'UNESCO pour l'inscription.

Concernant le classement au titre de la loi de 1930, il s'agit de concilier la valorisation touristique du canal et la préservation de ses qualités patrimoniales.

Tout projet présentant une façade sur le Canal du Midi doit présenter un traitement paysager spécifique respectueux de ce site classé et inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

**10 – Stationnement :** Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être imposé qu'une seule place de stationnement pour ces logements (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

#### **Participation en cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement.**

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement fixée, par délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2002 (articles L.123-1-2, L.332-7-1, et R.332-17 du code de l'urbanisme).

#### **Réduction des normes de stationnement dans la zone d'influence des TC.**

Pour les projets dont l'unité foncière est touchée par la zone d'influence des lignes de Transport en Commun (TC) – 150 m de part et d'autre des voies, une réduction de 25% est appliquée au nombre

de places de stationnement calculées selon les normes définies ci-après dans le règlement aux articles 12 (obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement).

Cette réduction des obligations en matière de stationnement ne concerne que les habitations et seulement pour les véhicules automobiles.

### **11 - Sites archéologiques**

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés au plan graphique, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

### **12 – Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement.**

En application de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme, dans le périmètre de servitudes délimité au plan de zonage, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de SHOB sont interdites ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

- Date à laquelle sera levée la servitude : 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

### **13 - Dispositions en faveur de la mixité sociale.**

En application de l'article L. 123-2 d) du code de l'urbanisme, il est institué sur tout le territoire de la Commune, en zones urbaines (U) et en zones à urbaniser (AU), **une servitude favorisant la mixité sociale**. Il est exigé pour les opérations de constructions supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, que 20% minimum de la SHON projetée soit affectée aux logements locatifs sociaux.

### **14 - Terrains cultivés à protéger en zone urbaine institué conformément à l'article R.123-12 alinéa a).**

En application de l'article R.123-12 a), certains terrains cultivés en zone urbaine seront protégés et inconstructibles. Ils seront délimités en application du 9° de l'article L.123-1.

### **15 – La Carte Informative des Zones Inondables.**

Cette carte, réalisée dans le cadre du contrat de plan entre l'Etat et le Conseil Régional Midi-Pyrénées, vise à informer les citoyens et les décideurs sur le risque d'inondation.

Elle n'a pas de portée réglementaire et ne peut se substituer à un document d'urbanisme tel que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan de Prévention des Risques (PPR).

Elle trace le contour des zones le plus fréquemment inondées ainsi que la limite des plus hautes eaux connues.

La démarche employée allie l'hydrologie (la connaissance des cours d'eau et la dynamique de leur débit) et la géomorphologie fluviale (l'analyse des formes du relief du fond de la vallée).

### **16 - Autres dispositions**

Les **démolitions** des bâtiments inclus dans le périmètre de protection des Monuments historiques, ainsi que les bâtiments de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1.7 sont soumises à permis de démolir.

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.

Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

En application des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par décret n°95-667 du 9 mai 1995, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

## **17 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.**

**Sont et demeurent applicables au territoire communal :**

**Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :** les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

### **R.111-2, relatif à la salubrité et à la sécurité publique.**

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

### **R.111-4, relatif aux vestiges archéologiques.**

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

### **R.111-15, relatif à la préservation de l'environnement.**

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

### **R.111-21, relatif au respect des sites naturels et urbains.**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **Ainsi que l'article L.111-4 :**

*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle*

*collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

*Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone **UA** recouvre une superficie d'environ **76** hectares, soit **9 %** du territoire. Elle correspond au secteur s'étendant le long des avenues de Toulouse et du Lauragais (R.N. 113) et englobant de part et d'autre de cet axe fort le noyau ancien du village et les extensions plus récentes vers la Plaine réalisées sous forme d'opérations d'habitat collectif (Cité Jardin, Les Ormes, Fontanelles, Parc de Rabaudy, ...).

Elle regroupe l'essentiel des commerces et services de la commune.

Il convient de renforcer le caractère central de cette zone en favorisant l'ensemble des éléments qui concourent à l'animation urbaine.

### Cette zone est divisée en 3 secteurs :

- le secteur **UAa**, correspond au village historique, qui s'est développé au pied des coteaux.
- le secteur **UAb** correspond au développement urbain le long de la RN113 et réunit essentiellement de l'habitat collectif et des commerces respectant un alignement des façades strict. Ce secteur regroupe les constructions du début du XXème siècle.
- le secteur **UAc** s'est réalisé d'une part, en continuité du centre existant et d'autre part, s'est structuré sur un axe perpendiculaire à la RN113, qu'est l'avenue Pierre Mendès France. Ce secteur s'est particulièrement développé dans le cadre des ZAC des Fontanelles et du Parc de Rabaudy. Il regroupe de l'habitat collectif récent, des équipements publics et des commerces et services.

### Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- conforter la diversité des fonctions urbaines et des typologies d'habitat,
- préserver, mettre en valeur et permettre l'évolution du bâti ancien du centre-ville.

### La zone d'application de l'article L.123-2, alinéa a, englobe une partie de la zone UAa et UAb.

A la suite des études effectuées dans le cadre de l'élaboration du PLU, le conseil municipal a souhaité poursuivre la réflexion afin de déterminer les caractéristiques et les enjeux particuliers du secteur du centre ville.

Par la délibération du 9 octobre 2003, le conseil municipal a défini les modalités de concertation pour un projet d'aménagement.

Une réflexion doit être engagée et porter sur les points suivants :

- pôle historique du développement de la ville le long de la RN113,
- problème de circulation le long et autour de la RN113 qui constitue une véritable ligne de rupture avec les quartiers situés de part et d'autre,
- concentration importante d'équipements et de services,
- présence d'espaces libres.

Ces études porteront sur l'ensemble du secteur du centre ville.

Elles ont pour objet de prévoir le développement et l'aménagement de ce secteur à court et à moyen terme.

Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement destiné à organiser l'extension du Centre Ville à partir du foncier disponible ou à restructurer a été délimité pour y appliquer les servitudes en vertu de l'article L.123-2, alinéa a (superficie d'environ 46 348 m<sup>2</sup>).



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

1. Toute construction autre que les constructions à usage d'habitation, d'équipements hôteliers, d'équipements collectifs, de bureaux, de services, de commerces, d'activités artisanales, de stationnement de véhicules, non compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
3. Le stationnement des caravanes ou tout autre type d'habitat mobile.
4. Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parcs d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
5. Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules, ...).
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2.1
7. Il est instauré un périmètre instituant des servitudes dans le cadre de l'article L.123-2a pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLU. Dans cette zone, toute construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> SHOB est interdite.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Il est instauré un périmètre instituant des servitudes dans le cadre de l'article L.123-2a pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLU. Dans cette zone, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
3. **Dispositions en faveur de la mixité sociale.**  
Pour les opérations de constructions supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, 20% minimum de la SHON projetée doit être affectée aux logements locatifs sociaux.

**ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 - Accès**

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.

## **2 - Voirie**

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

### **2.1. Largeur de la plate-forme**

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

### **2.2. Largeur de chaussée**

Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.

### **2.3. Voies en impasse**

La longueur de ces voies ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif terminal de retournement qui devra être compatible avec les règles de sécurité et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

### **2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :**

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

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

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

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 3 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

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

### **1 - Prescriptions générales**

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

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

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions, 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.

### **3 - Réseau d'assainissement**

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **3.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées non domestiques après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

#### **3.3. Eaux pluviales**

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

#### **3.4. Effluents industriels**

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 3.2.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

### **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

4.3. Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire, matérialisé par une seule parabole collective.

## 5 - Collecte de déchets urbains

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

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

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

### Secteurs UAa et UAb

**1 - Toute construction nouvelle** doit être implantée pour tous leurs niveaux à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues, ou quant elles existent selon les prescriptions d'alignements du zonage.

### **2 - Retrait obligatoire**

La construction de bâtiments situés en retrait est obligatoire lorsque sur les unités foncières situées de part et d'autre de la construction projetée, une ou deux constructions sont édifiées en retrait sur l'alignement. La construction projetée devra être implantée alors suivant l'un des deux retraits et obligatoirement suivant le retrait correspondant à la construction édifiée en limite latérale si elle existe.

### **3 - Toutefois, des décrochements sont possibles :**

- pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important,
- pour marquer une entrée d'immeuble,
- pour traiter de façon originale un angle d'îlot,
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces,...),
- pour faciliter enfin l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes.

**4 - Des implantations** autres que celles prévues au paragraphe 1, 2 et 3 ci-dessus sont possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'une unité foncière de plus de 2 500 m<sup>2</sup> ou lorsque le projet intéresse une unité foncière ne bordant pas la voie publique.

**5 - A l'intérieur des marges de reculement,** pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnements tels que : emmarchements, jardinières, auvents, etc... avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1,50 mètres.

**6- Dans le cas de réalisation de piscine** le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

## **Secteur UAc**

**1 - Toute construction nouvelle** doit être implantée pour tous les niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.

**2 - Des décrochements sont possibles :**

- pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important,
- pour marquer une entrée d'immeuble,
- pour traiter de façon originale un angle d'îlot,
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces,...),
- pour faciliter enfin l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes.

**3 -** A l'intérieur des marges de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnements tels que : emmarchements, jardinières, auvents, etc... avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1,50 mètres.

**4 -** Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire), les piétonniers ou les espaces verts.

**5 - Dans le cas de réalisation de piscine** le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

<b>ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
--

## **Secteurs UAa et UAb**

### **1 - Limites séparatives latérales**

1.1. Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement et des retraits sur toute voie publique, évoqués en UA 6.1 et 6.2, toute construction nouvelle doit être implantée sur toute sa hauteur, d'une limite latérale à l'autre. Lorsque la largeur de l'unité foncière est supérieure à 20 mètres, il est admis que la nouvelle construction soit implantée sur une des limites latérales seulement, à condition que l'espace non construit ait une largeur de façade sur rue au moins égale à 8 mètres.

1.2. Au-delà de la bande de 15 mètres évoquée ci-dessus, la construction en limites latérales est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisée au niveau supérieur de l'acrotère, dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres au niveau supérieur de la sablière ou 3,50 mètres au faîtage, les hauteurs indiquées ci-dessus sont mesurées par rapport au terrain naturel.

1.3. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

1.4. Dans le cas de réalisation de piscine le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

## 2 - Fond de parcelle

2.1. Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance la séparant du fonds de la parcelle et autres limites soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction et jamais inférieure à 6 mètres.

2.2. Toutefois, la construction en fond de parcelle est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas en hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière, non compris une tolérance de 1 mètre pour pignons, cheminées, etc...

2.3. Parcelles d'angle : les limites séparatives sont considérées comme limites séparatives latérales.

2.4 Dans le cas de réalisation de piscine le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

## 3 - Adaptations mineures des bâtiments existants

Pour les bâtiments existants à la date de publication du présent règlement, si les aménagements ou des travaux d'amélioration de l'habitat ne pouvaient s'exécuter dans le volume existant, les distances par rapport au fond de parcelles ci-dessus définies pourraient éventuellement être réduites.

## Secteur UAc

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

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

**1 - En limites séparatives**, la construction est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisée au niveau supérieur de l'acrotère, dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres au niveau supérieur de la sablière ou 3,50 mètres au faîtage, les hauteurs indiquées ci-dessus sont mesurées par rapport au terrain naturel.

**2 - Si une construction ou installation** est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

**3 - Dans les groupes d'habitations** (exclusivement), à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites séparatives constituant les limites de l'unité foncière de l'opération.

**4. Dans le cas de réalisation de piscine** le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

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

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

Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.

Dans le cas de réalisation de piscine le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage par rapport à une autre construction.

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

Non règlementé

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

**1** - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

**2.** La hauteur des constructions ne peut excéder :

- dans le secteur UAa : 9 m sans pouvoir dépasser 3 niveaux apparents (R+2)
- dans le secteur UAb : 12 mètres sans pouvoir dépasser 4 niveaux apparents (R+3)
- dans le secteur UAc : 16 mètres sans pouvoir dépasser 5 niveaux apparents (R+4).

Il peut être ajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface hors œuvre nette du plancher immédiatement inférieur.

Il est toutefois admis un dépassement de ces règles de hauteur dans le cas de construction ou installation s'inscrivant dans les dispositions de l'article UA-7 1.3.

**3.** La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes, ...).

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1 - Conditions générales**

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

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

## 2 - Façades

- 2.1. A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.
- 2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

## 3 - Toitures

- 3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.
- 3.2. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

- 3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. En aucun cas, elles couvriront la totalité du bâtiment. Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.
- 3.4. La pente des toitures ne peut excéder 35 %.
- 3.5. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.
- 3.6. Les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

## 4 - Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1 mètre).

Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, ... Leur hauteur sera inférieure à 1,90 mètre et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.



### **5 - Cas des bâtiments publics**

L'aspect des bâtiments publics et notamment scolaires n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

### **6 - Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations**

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

### **7 - Publicités, enseignes, pré-enseignes**

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

### **8 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...**

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
2. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
3. Pour les entreprises artisanales ou commerciales, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
4. Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

#### **4.1. Habitations**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- de deux logements au plus : 2 places de stationnement par logement dont une couverte.

Dans le cas de construction individuelle nouvelle, de lotissement ou de groupement d'habitations, la place de stationnement non couverte sera réalisée sur le lot. Elle occupera au minimum 5 mètres de profondeur sur 3 mètres de large, et sera située en dehors de l'emprise de l'accès à la place de stationnement couverte.

- de plus de deux logements : 2 places de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de plancher H.O.N. de construction avec un minimum de 2 places/logement. 40 % au moins des places de stationnement ainsi que leurs accès seront clos et couverts, et seront groupés afin de ne présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas aux réhabilitations du bâti comportant moins de 3 logements.

#### **4.2. Bureaux et services**

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

#### **4.3. Commerces**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente (de 0 à 25 m<sup>2</sup> : 1 place, de 26 à 50 m<sup>2</sup> : 2 places, etc...). Pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

#### **4.4. Equipements hôteliers et de restauration**

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

#### **4.5. Etablissements industriels**

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

**4.6. Dans le cas d'établissements spécialisés** (foyer, maison de retraite, foyer d'hébergement de jeunes travailleurs, d'étudiants, etc...) le nombre de places pourra être ramené à 30 % de la règle générale (4.1).

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

**4.8.** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme :

- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Soit en versant une participation fixée conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **5. Stationnement des bicyclettes et des deux roues.**

#### Habitation

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche de 85m<sup>2</sup> de plancher H.O.N. de construction avec un minimum de 1m<sup>2</sup> par logement.

### Bureaux

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

### Etablissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>)
- . secondaire et technique par classe : 10 m<sup>2</sup> (ou 10 places <sup>(\*)</sup>)
- . supérieur et recherche : 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (ou 7 places <sup>(\*)</sup>)

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

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

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

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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

### **2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer**

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UA 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

### **3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

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

A l'exception du secteur UAa, des espaces verts paysagés doivent être réalisés sur au moins :

- 20 % de l'unité foncière en secteur UAb
- 30 % de l'unité foncière en secteur UAc

Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de quatre lots ou logements, il doit être créé des espaces communs d'accompagnement à raison de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Ces espaces seront plantés de, au moins, 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés.

Tous les espaces non construits doivent faire l'objet d'aménagements paysagers. Les espaces de pleine terre, qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies, ou au stationnement, doivent faire l'objet de plantation d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Ces espaces communs seront aménagés d'un seul tenant en position centrale et aucune dimension ne sera inférieure à 5 m.

La traversée des espaces de pleine terre, par des réseaux divers, ne peut être autorisée qu'au vu d'un plan topographique permettant de juger de la bonne conservation des arbres existants. Sur le plan masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte du projet qu'elles soient de statut privé ou public.

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

**1- Hors ZAC :** les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U A 3 à U A 13.

**2- Dans les ZAC :** la Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par la Convention d'Opération de Construction.

La SHON globale affectée au secteur **UAc** est de :

- Pour la ZAC du Parc de Rabaudy : 27 000 m<sup>2</sup>

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone **UB** recouvre une superficie d'environ **97** hectares, soit **12 %** du territoire.

Elle correspond aux quatre entrées de ville qui se sont développées :

- de part et d'autre de la RN 113 (entrées Nord et Sud)
- entre l'avenue du docteur Delherm et la RN 113 (entrée de ville Auzeville)
- aux abords de l'avenue Salettes et Manset (entrée de ville Escalquens)

Elle assure la transition entre le centre du village et les coteaux.

Enfin, elle s'étend entre sur la plaine, dans les ZAC des Fontanelles et du Parc de Rabaudy.

Dans la plaine, elle correspond principalement à un développement urbain récent sous forme de lotissements, de groupes d'habitations et de petits collectifs s'inscrivant dans le programme de construction des ZAC de Fontanelles et de Rabaudy.

Aux entrées de ville, le tissu est plus diversifié, tant dans les types de fonction que dans les époques de construction.

### Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- permettre une transition du tissu urbain entre la centralité affirmée de la zone UA et les quartiers résidentiels de la zone UC
- favoriser un renouvellement urbain de secteurs proches du centre ville et des axes de circulation, en continuité avec la zone UA.

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

1. Toute construction autre que les constructions à usage d'habitation, d'équipements hôteliers, d'équipements collectifs, de bureaux, de services, de commerces, d'activités artisanales, de stationnement de véhicules, non compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
3. Le stationnement des caravanes ou tout autre type d'habitat mobile.
4. Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parcs d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
5. Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules, ...).
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UB 2.1.
7. Les entrepôts non liés à un commerce ou activité artisanale autorisée.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

**Dispositions en faveur de la mixité sociale.**

Pour les opérations de constructions supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, 20% minimum de la SHON projetée doit être affectée aux logements locatifs sociaux.

**ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 - Accès**

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.

**2 - Voirie**

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

**2.1. Largeur de la plate-forme**

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

**2.2. Largeur de chaussée**

Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.

**2.3. Voies en impasse**

La longueur de ces voies ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif terminal de retournement qui devra être compatible avec les règles de sécurité et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

**2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :**

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel, à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

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

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

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 3 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

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

### **1 - Prescriptions générales**

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

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

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions, 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.

### **3 - Réseau d'assainissement**

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **3.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées non domestiques après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

#### **3.3. Eaux pluviales**

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

#### **3.4. Effluents industriels**

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 3.2.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et

dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

#### **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

4.3. Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire matérialisé par une seule parabole collective.

#### **5 - Collecte de déchets urbains**

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

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

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

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

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

**1 - Toute construction nouvelle** doit être implantée pour tous les niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.

#### **2 - Des décrochements sont possibles :**

- pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important,
- pour marquer une entrée d'immeuble,
- pour traiter de façon originale un angle d'îlot,
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces,...),
- pour faciliter enfin l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes.



**3 -** A l'intérieur des marges de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnements tels que : emmarchements, jardinières, auvents, etc... avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1,50 mètres.

**4 -** Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire), les piétonniers ou les espaces verts.

**5 - Dans le cas de réalisation de piscine** le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

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

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

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

**1 - En limites séparatives**, la construction est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisée au niveau supérieur de l'acrotère, dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres au niveau supérieur de la sablière ou 3,50 mètres au faîtage, les hauteurs indiquées ci-dessus sont mesurées par rapport au terrain naturel.

**2 - Si une construction ou installation** est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

**3 - Dans les groupes d'habitations** (exclusivement), à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites séparatives constituant les limites de l'unité foncière de l'opération.

**4 - Dans le cas de réalisation de piscine** le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

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

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

Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.

Dans le cas de réalisation de piscine le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage par rapport à une autre construction.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

**1 - L'emprise au sol globale** des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, sauf sous deux conditions remplies simultanément :

- si la partie construite en sus des 50 % ne l'est que sur un niveau,
- si la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales artisanales ou de services.

**2 - Pour les bâtiments existants** à la date de publication du présent règlement, dans les cas d'aménagements ou de travaux d'amélioration de l'habitat, le coefficient d'emprise au sol peut être dépassé.

Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale ne pourra pas excéder 70%.

**3 - L'unité foncière constituée** d'une ou plusieurs parcelles d'angles, sur deux alignements publics différents, et dont la surface totale n'excède pas 350 m<sup>2</sup> est entièrement constructible.

**4 - la réalisation de piscines** n'est pas soumise aux règles d'emprise au sol.

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1 -** La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

**2.** La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres sans pouvoir dépasser 3 niveaux habitables (R+2).

Il peut être ajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface hors œuvre nette du plancher immédiatement inférieur.

Il est toutefois admis un dépassement de ces règles de hauteur dans le cas de construction ou installation s'inscrivant dans les dispositions de l'article UB-7 2.

**3.** La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes, ...).

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1 - Conditions générales**

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

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,

- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

## **2 - Façades**

- 2.1. A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.
- 2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

## **3 - Toitures**

- 3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.
- 3.2 Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

- 3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. En aucun cas, elles couvriront la totalité du bâtiment. Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.
- 3.4. La pente des toitures ne peut excéder 35 %.
- 3.5. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.
- 3.6. Les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

## **4 - Clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1 mètre).

Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, ... Leur hauteur sera inférieure à 1,90 mètre et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

### **5 - Cas des bâtiments publics**

L'aspect des bâtiments publics et notamment scolaires n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

### **6 - Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations**

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

### **7 - Publicités, enseignes, pré-enseignes**

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

### **8 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...**

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installés uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.

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

4. Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

#### **4.1. Habitations**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- de deux logements au plus : 2 places de stationnement par logement dont une couverte.

Dans le cas de construction individuelle nouvelle, de lotissement ou de groupement d'habitations, la place de stationnement non couverte sera réalisée sur le lot. Elle occupera au minimum 5 mètres de profondeur sur 3 mètres de large, et sera située en dehors de l'emprise de l'accès à la place de stationnement couverte.

- de plus de deux logements : 2 places de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de plancher H.O.N. de construction avec un minimum de 2 places/logement. 40 % au moins des places de stationnement ainsi que leurs accès seront clos et couverts, et seront groupés afin de ne présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.

#### **4.2. Bureaux et services**

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

#### **4.3. Commerces**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente (de 0 à 25 m<sup>2</sup> : 1 place, de 26 à 50 m<sup>2</sup> : 2 places, etc...). Pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

#### **4.4. Equipements hôteliers et de restauration**

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

#### **4.5. Etablissements industriels**

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

**4.6. Dans le cas d'établissements spécialisés** (foyer, maison de retraite, foyer d'hébergement de jeunes travailleurs, d'étudiants, etc...) le nombre de places pourra être ramené à 30 % de la règle générale (4.1).

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

**4.8.** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme :

- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en versant une participation fixée conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **5. Stationnement des bicyclettes et des deux roues.**

#### Habitation

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche de 85m<sup>2</sup> de plancher H.O.N. de construction avec un minimum de 1m<sup>2</sup> par logement.

#### Bureaux

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

#### Etablissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>)
- . secondaire et technique par classe : 10 m<sup>2</sup> (ou 10 places <sup>(\*)</sup>)
- . supérieur et recherche : 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (ou 7 places <sup>(\*)</sup>)

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

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

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

### **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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

#### **2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer**

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UB 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

#### **3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

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

Des espaces verts paysagés libres devront être aménagés sur au moins 25 % de l'unité foncière.

Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de quatre lots ou logements, il doit être créé des espaces communs d'accompagnement à raison de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Ces espaces seront plantés de, au moins, 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés.

Ces espaces communs seront aménagés d'un seul tenant en position centrale et aucune dimension ne sera inférieure à 5 m.

Tous les espaces non construits doivent faire l'objet d'aménagements paysagers. Les espaces de pleine terre, qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies, ou au stationnement, doivent faire l'objet de plantation d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

La traversée des espaces de pleine terre, par des réseaux divers, ne peut être autorisée qu'au vu d'un plan topographique permettant de juger de la bonne conservation des arbres existants.

Sur le plan masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte du projet qu'elles soient de statut privé ou public.

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

**1- Hors ZAC** : le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,65.

**Dans les lotissements et ensembles d'habitations**, le C.O.S. s'applique sur la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition du C.O.S. par lot devra figurer dans les pièces contractuelles.

**2- Dans les ZAC** : la Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par la Convention d'Opération de Construction.

La SHON globale affectée au secteur **UB** est de :

- Pour la ZAC du Parc de Rabaudy : 5 000 m<sup>2</sup>

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone **UC** couvre une superficie d'environ **134** hectares soit **16 %** du territoire et correspond majoritairement aux quartiers d'habitations dans la plaine et dans les coteaux.

Elle correspond à la partie Nord du quartier des Fontanelles, en limite de l'INRA et en continuité de la zone UB et dans la partie Sud de la commune, le quartier Prat Majous, le quartier du Mares et le quartier du Cavalier, séparé du reste de la commune par la rue Salette et Manset.

On trouve aussi deux secteurs dans les coteaux situés de part et d'autre du cimetière au dessus de la rue du Docteur Delherm, de la rue de Broc et du chemin des Clos, et aux abords du chemin de Lacassagne.

La zone regroupe dans la plaine des habitations individuelles récentes, des lotissements existants dont la capacité d'accueil est peu importante, quelques habitations plus anciennes, et quelques terrains dispersés encore libres.

L'occupation des sols actuelle diverge si l'on se situe dans les coteaux ou dans la plaine. Dans la plaine, les lotissements datant des années 70 laissent peu de place à de nouvelles constructions et le maillage est bien structuré. Dans les coteaux, la topographie plus capricieuse n'a pas autorisé une occupation des sols aussi dense.

La zone UC est une zone d'urbanisation majoritairement pavillonnaire.

### Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- Permettre l'évolution progressive des quartiers,
- Préserver et restructurer le caractère résidentiel de la zone caractérisée par un tissu discontinu.

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

1. Toute construction autre que les constructions à usage d'habitation, d'équipements hôteliers, d'équipements collectifs, de bureaux, de services, de commerces, d'activités artisanales, de stationnement de véhicules, non compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
2. L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
3. Le stationnement des caravanes ou tout autre type d'habitat mobile.
4. Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parcs d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
5. Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules, ...).
6. Les constructions à usage agricole, industriel ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.
7. Les entrepôts non liés à un commerce ou activité artisanale autorisée.
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UC 2.1.



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

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

**Dispositions en faveur de la mixité sociale.**

Pour les opérations de constructions supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, 20% minimum de la SHON projetée doit être affectée aux logements locatifs sociaux.

**ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 - Accès**

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.

**2 - Voirie**

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

**2.1. Largeur de la plate-forme**

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

**2.2. Largeur de chaussée**

Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.

**2.3. Voies en impasse**

La longueur de ces voies ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif terminal de retournement qui devra être compatible avec les règles de sécurité et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

**2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :**

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel, à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

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

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

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 3 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

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

### **1 - Prescriptions générales**

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

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

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions, 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.

### **3 - Réseau d'assainissement**

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **3.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées non domestiques après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

#### **3.3. Eaux pluviales**

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

#### 4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

4.3. Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire et matérialisé par une seule parabole collective.

#### 5 - Collecte de déchets urbains

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

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

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

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

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

**1 - Toute construction nouvelle** doit être implantée pour tous les niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.

**2 - Des décrochements sont possibles :**

- pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important,
- pour marquer une entrée d'immeuble,
- pour traiter de façon originale un angle d'îlot,
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces,...),
- pour faciliter enfin l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes.

**3** - A l'intérieur des marges de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnements tels que : emmarchements, jardinières, auvents, etc... avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1,50 mètres.

**4** - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire), les piétonniers ou les espaces verts.

**5** - **Dans le cas de réalisation de piscine** le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

**6** - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de **20 mètres de la limite du cimetière communal**.

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

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

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

**1 - En limites séparatives**, la construction est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisée au niveau supérieur de l'acrotère, dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres au niveau supérieur de la sablière ou 3,50 mètres au faitage, les hauteurs indiquées ci-dessus sont mesurées par rapport au terrain naturel.

**2 - Si une construction ou installation** est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

**3 - Dans les groupes d'habitations** (exclusivement), à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites séparatives constituant les limites de l'unité foncière de l'opération.

**4. Dans le cas de réalisation de piscine** le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

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

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

Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.

Dans le cas de réalisation de piscine le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage par rapport à une autre construction.

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - **L'emprise au sol globale** des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- 2 - **Pour les bâtiments existants** à la date de publication du présent règlement, dans les cas d'aménagements ou de travaux d'amélioration de l'habitat, le coefficient d'emprise au sol peut être dépassé.

Auquel cas, l'emprise au sol maximale ne pourra pas excéder 60%.

- 3 - **la réalisation de piscines** n'est pas soumise aux règles d'emprise au sol.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2. La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux habitables (R+1).

Il peut être ajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface hors œuvre nette du plancher immédiatement inférieur.

Il est toutefois admis un dépassement de ces règles de hauteur dans le cas de construction ou installation s'inscrivant dans les dispositions de l'article UC-7 2.

3. La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes, ...).

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1 - Conditions générales**

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

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

**2 - Façades**

- 2.1. A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

### **3 - Toitures**

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.2 Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. En aucun cas, elles couvriront la totalité du bâtiment.

Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

3.4. La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

3.5. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

3.6. Les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

### **4 - Clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1 mètre).

Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, ... Leur hauteur sera inférieure à 1,90 mètre et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

### **5 – Mouvement de terres et murs de soutènement**

5.1. Les mouvements de terres sont interdits. La conception des constructions doit prendre en compte le profil du terrain et la position des réseaux gravitaires.

Sont tolérés :

- les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol,

- les déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre. Ces adaptations ne doivent pas créer de dénivelés sur les limites séparatives.

#### 5.2. Mur de soutènement

Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieur à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant aménagement.

La hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

### 6 - Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments publics et notamment scolaires n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

### 7 - Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

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

### 8 - Publicités, enseignes, pré-enseignes

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

### 9 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installés uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

## ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.

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

4. Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

#### **4.1. Habitations**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- de deux logements au plus : 2 places de stationnement par logement dont une couverte.

Dans le cas de construction individuelle nouvelle, de lotissement ou de groupement d'habitations, la place de stationnement non couverte sera réalisée sur le lot. Elle occupera au minimum 5 mètres de profondeur sur 3 mètres de large, et sera située en dehors de l'emprise de l'accès à la place de stationnement couverte.

- de plus de deux logements : 2 places de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de plancher H.O.N. de construction avec un minimum de 2 places/logement. 40 % au moins des places de stationnement ainsi que leurs accès seront clos et couverts, et seront groupés afin de ne présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.

#### **4.2. Bureaux et services**

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

#### **4.3. Commerces**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente. (de 0 à 25 m<sup>2</sup> : 1 place, de 26 à 50 m<sup>2</sup> : 2 places, etc...). Pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

#### **4.4. Equipements hôteliers et de restauration**

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

**4.5. Dans le cas d'établissements spécialisés** (foyer, maison de retraite, foyer d'hébergement de jeunes travailleurs, d'étudiants, etc...) le nombre de places pourra être ramené à 30 % de la règle générale (4.1).

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

**4.7.** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme :

- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en versant une participation fixée conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **5. Stationnement des bicyclettes et des deux roues.**

#### Habitation

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche de 85m<sup>2</sup> de plancher H.O.N. de construction avec un minimum de 1m<sup>2</sup> par logement.



### Bureaux

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

### Etablissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>)
- . secondaire et technique par classe : 10 m<sup>2</sup> (ou 10 places <sup>(\*)</sup>)
- . supérieur et recherche : 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (ou 7 places <sup>(\*)</sup>)

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

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

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

## **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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

### **2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer**

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UC 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

### **3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

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

Des espaces verts paysagés libres devront être aménagés sur au moins 25 % de l'unité foncière. Ces espaces seront plantés d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés.

Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de quatre lots, il doit être créé des espaces communs d'accompagnement à raison de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Ces espaces seront plantés de, au moins, 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés. Ces espaces communs seront aménagés d'un seul tenant en position centrale et aucune dimension ne sera inférieure à 5 m.

Pour les constructions à un logement par unité foncière, au moins 25% d'espaces verts paysagés libres devront être aménagés. Un arbre doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Tous les espaces non construits doivent faire l'objet d'aménagements paysagers. Les espaces de pleine terre, qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies, ou au stationnement, doivent faire l'objet de plantation d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

La traversée des espaces de pleine terre, par des réseaux divers, ne peut être autorisée qu'au vu d'un plan topographique permettant de juger de la bonne conservation des arbres existants. Sur le plan masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte du projet qu'elles soient de statut privé ou public.

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

**1- Hors ZAC** : le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40.

**Dans les lotissements et ensembles d'habitations**, le C.O.S. s'applique sur la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition du C.O.S. par lot devra figurer dans les pièces contractuelles.

**2- Dans les ZAC** : la Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par la Convention d'Opération de Construction.

La SHON globale affectée au secteur **UC** est de :

- Pour la ZAC du Parc de Rabaudy : 19 400 m<sup>2</sup>

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Caractère de la zone

La zone **UD** couvre une superficie d'environ **43** hectares, soit **5 %** du territoire.

Elle correspond aux quartiers d'habitations situés sur les coteaux, le long du chemin du Moulin (dans le quartier dit « le Carrelet ») et au Nord de la route de Mervilla, sur le chemin du Touron (dans le quartier dit « Fumas – les Clos »).

La zone regroupe les habitations individuelles peu denses. Le relief est assez prononcé et la densification sur ce secteur est difficile.

La zone UD est une zone d'urbanisation pavillonnaire. Elle n'est pas vouée à évoluer autrement.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- Contrôler le développement homogène et cohérent de cette zone par un règlement strict,
- Préserver le caractère résidentiel de la zone caractérisée par un tissu peu dense.

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

1. Les occupations et utilisation du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
3. Le stationnement des caravanes ou tout autre type d'habitat mobile.
4. Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parcs d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
5. Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules, ...).
6. Les constructions à usage agricole, industriel ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.
7. Les entrepôts non liés à un commerce ou activité artisanale autorisée.
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées dans l'article UD 2.1.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

#### **Dispositions en faveur de la mixité sociale.**

Pour les opérations de constructions supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, 20% minimum de la SHON projetée doit être affectée aux logements locatifs sociaux.

**ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 - Accès**

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.

**2 - Voirie**

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

2.1. Largeur de la plate-forme

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

2.2. Largeur de chaussée

Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.

2.3. Voies en impasse

La longueur de ces voies ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif terminal de retournement qui devra être compatible avec les règles de sécurité et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

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

**3 - Pistes cyclables et cheminements piétons**

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

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 3 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

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

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

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

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions, 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.

**3 - Réseau d'assainissement**

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

**3.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé.

Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

**3.3. Eaux pluviales**

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

**4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

4.3. Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire matérialisé par une seule parabole collective.

### **5 - Collecte de déchets urbains**

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

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

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

En vertu de l'intérêt paysager de la zone, pour préserver une certaine forme urbaine et conserver la cohérence d'aménagement et d'intégration des projets privés et publics, il a été instauré une superficie minimale. La superficie minimale des nouvelles unités foncières ne peut être inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

Toutefois, pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, des aménagements, agrandissements, travaux d'amélioration de l'habitat seront autorisés même si l'unité foncière a une superficie moindre.

Il pourra par contre être exigé une superficie plus importante en cas de dispositif d'assainissement autonome (normes techniques) selon les dispositions du schéma communal d'assainissement.

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

**1 - Toute construction nouvelle** doit être implantée pour tous les niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.

**2 - Des implantations autres** que celles prévues aux paragraphes ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire), les piétonniers ou les espaces verts.

**3 - Dans le cas de réalisation de piscine** le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

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

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

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

- 1 - En limites séparatives**, la construction est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisée au niveau supérieur de l'acrotère, dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres au niveau supérieur de la sablière ou 3,50 mètres au faîtage, les hauteurs indiquées ci-dessus sont mesurées par rapport au terrain naturel.
- 2 - Si une construction ou installation** est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
- 3 - Dans les groupes d'habitations** (exclusivement), à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites séparatives constituant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- 4. Dans le cas de réalisation de piscine** le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

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

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

Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.

Dans le cas de réalisation de piscine le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage par rapport à une autre construction.

**ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les bâtiments existants à la date de publication du présent règlement, dans les cas d'aménagements ou de travaux d'amélioration de l'habitat, le coefficient d'emprise au sol peut être dépassé.

Auquel cas, l'emprise au sol maximale ne pourra pas excéder 50%.

La réalisation de piscines n'est pas soumise aux règles d'emprise au sol.

**ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1** - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

**2** - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux habitables (R+1).

Il peut être ajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface hors œuvre nette du plancher immédiatement inférieur.

**3** - La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes, ...).

**ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1 - Conditions générales**

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

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

**2 - Façades**

2.1. A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

**3 - Toitures**

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.2 Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. En aucun cas, elles couvriront la totalité du bâtiment.



Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

3.4. La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

3.5. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

3.6. Les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

#### **4 - Clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1 mètre).

Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, ... Leur hauteur sera inférieure à 1,90 mètre et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

#### **5 – Mouvement de terres et murs de soutènement**

5.1. Les mouvements de terres sont interdits. La conception des constructions doit prendre en compte le profil du terrain et la position des réseaux gravitaires.

Sont tolérés :

- les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol,
- les déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre. Ces adaptations ne doivent pas créer de dénivelés sur les limites séparatives.

5.2. Mur de soutènement

Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant aménagement.

La hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

#### **6 - Cas des bâtiments publics**

L'aspect des bâtiments publics et notamment scolaires n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

#### **7 - Publicités, enseignes, pré-enseignes**

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

## **8 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...**

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

### **ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.

3. Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

#### **Habitations**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- de deux logements au plus : 2 places de stationnement par logement dont une couverte.

Dans le cas de construction individuelle nouvelle, de lotissement ou de groupement d'habitations, la place de stationnement non couverte sera réalisée sur le lot. Elle occupera au minimum 5 mètres de profondeur sur 3 mètres de large, et sera située en dehors de l'emprise de l'accès à la place de stationnement couverte.

- de plus de deux logements : 2 places de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de plancher H.O.N. de construction avec un minimum de 2 places/logement. 40 % au moins des places de stationnement ainsi que leurs accès seront clos et couverts, et seront groupés afin de ne présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.

### **ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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

## **2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer**

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UD 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

## **3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

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

Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de quatre lots, il doit être créé des espaces communs d'accompagnement à raison de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Ces espaces seront plantés de, au moins, 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés. Ces espaces communs seront aménagés d'un seul tenant en position centrale et aucune dimension ne sera inférieure à 5 m.

Des espaces verts paysagés libres devront être aménagés sur au moins 40 % de l'unité foncière. Un arbre, au moins, de haute tige, devra être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés.

Tous les espaces non construits doivent faire l'objet d'aménagements paysagers. Les espaces de pleine terre, qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies, ou au stationnement, doivent faire l'objet de plantation d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

La traversée des espaces de pleine terre, par des réseaux divers, ne peut être autorisée qu'au vu d'un plan topographique permettant de juger de la bonne conservation des arbres existants.

Sur le plan masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte du projet qu'elles soient de statut privé ou public.

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

1 - Le C.O.S. de la zone UD est fixé à 0,25.

2 - Dans les lotissements et ensembles d'habitations, le C.O.S. s'applique sur la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition du C.O.S. par lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

### Caractère de la zone

La zone **UN** couvre une superficie d'environ **72** hectares, soit **9 %** du territoire.

Située sur les coteaux, aux abords du bois de Savignol, de la route de Mervilla et au début du chemin du château d'eau, c'est un secteur d'habitat pavillonnaire dispersé.

Le relief est assez prononcé et la densification sur ce secteur n'est pas envisageable aujourd'hui.

La réglementation de ce secteur permet une évolution de l'existant avec une constructibilité très limitée.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- Préserver le caractère naturel et peu dense du site,
- Permettre l'évolution de l'existant en limitant les nouvelles constructions.

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

Sont interdits :

1. Les occupations et utilisation du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
3. Le stationnement des caravanes ou tout autre type d'habitat mobile.
4. Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parcs d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
5. Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules, ...).
6. Les constructions à usage agricole, industriel ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisibles pour les habitations riveraines.
7. Les entrepôts non liés à un commerce ou activité artisanale autorisée.
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées dans l'article UN 2.2.

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

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

#### **1 - Accès**

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.

#### **2 - Voirie**

Les voies sont soumises aux conditions minimales suivantes :

##### **2.1. Largeur de la plate-forme**

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

##### **2.2. Largeur de chaussée**

Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.

##### **2.3. Voies en impasse**

La longueur de ces voies ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif terminal de retournement qui devra être compatible avec les règles de sécurité.

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

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

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 3 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

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

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

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

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

2.2. 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.

**3 - Réseau d'assainissement**

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

**3.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement public desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé.

Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

**3.3. Eaux pluviales**

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

**4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installés uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

4.2. Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

### **5 - Collecte de déchets urbains**

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

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

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

En cas de dispositif d'assainissement autonome, la superficie minimale des nouvelles unités foncières ne peut être inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>.

Pour les parcelles pouvant être raccordées au réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale est portée à 2 000 m<sup>2</sup>, en vertu de l'intérêt paysager, et pour préserver la cohérence de la forme urbaine de la zone.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date de publication du présent règlement, des aménagements, agrandissements, travaux d'amélioration de l'habitat seront autorisés même si l'unité foncière a une superficie moindre.

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

**Toute construction nouvelle** doit être implantée pour tous les niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.

**Dans le cas de réalisation de piscine** le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

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

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

Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.

Dans le cas de réalisation de piscine le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage par rapport à une autre construction.

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

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

Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.

Dans le cas de réalisation de piscine le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage par rapport à une autre construction.

**ARTICLE UN 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière

Pour les bâtiments existants à la date de publication du présent règlement, dans les cas d'aménagements ou de travaux d'amélioration de l'habitat, le coefficient d'emprise au sol peut être dépassé.

Auquel cas, l'emprise au sol maximale ne pourra pas excéder 30 %.

La réalisation de piscines n'est pas soumise aux règles d'emprise au sol.

**ARTICLE UN 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2. La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux habitables (R+1).

Il peut être ajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface hors œuvre nette du plancher immédiatement inférieur.

3. La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes, ...).

**ARTICLE UN 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1 - Conditions générales**

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



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

## **2 - Façades**

- 2.1. A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.
- 2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

## **3 - Toitures**

- 3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.2 matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

- 3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. En aucun cas, elles couvriront la totalité du bâtiment.

Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

- 3.4. La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

- 3.5. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

- 3.6. Les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

## **4 - Clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1 mètre).

Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, ... Leur hauteur sera inférieure à 1,90 mètre et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

## **5 – Mouvement de terres et murs de soutènement**

5.1. Les mouvements de terres sont interdits. La conception des constructions doit prendre en compte le profil du terrain et la position des réseaux gravitaires.

Sont tolérés :

- les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol,
- les déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre. Ces adaptations ne doivent pas créer de dénivelés sur les limites séparatives.

5.2. Mur de soutènement

Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieur à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant aménagement.

La hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

## **6 - Cas des bâtiments publics**

L'aspect des bâtiments publics n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

## **7 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...**

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

## **ARTICLE UN 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

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

**ARTICLE UN 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****1 - Espaces boisés et plantations existantes**

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

**2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer**

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

**3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

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

Pour les constructions à un logement par unité foncière, au moins 70 % d'espaces verts paysagés libres devront être aménagés. Un arbre doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Tous les espaces non construits doivent faire l'objet d'aménagements paysagers. Les espaces de pleine terre, qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies, ou au stationnement, doivent faire l'objet de plantation d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

La traversée des espaces de pleine terre, par des réseaux divers, ne peut être autorisée qu'au vu d'un plan topographique permettant de juger de la bonne conservation des arbres existants.

Sur le plan masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte de l'unité foncière support du projet qu'elles soient de statut privée ou public.

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

Le C.O.S. est fixé à 0,10.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

### Caractère de la zone

La zone **UL** recouvre une superficie d'environ **68** hectares, soit **8 %** du territoire.

Elle concerne des terrains réservés aux activités sportives, de tourisme, et de loisirs, sous forme d'équipements collectifs. Elle comprend également des espaces naturels de loisirs aménagés ou à aménager.

Cette zone est divisée en 2 secteurs destinés à accueillir :

- pour le secteur **ULv** : les parcs urbains aménagés et à aménager des ZAC des Fontanelle du Parc de Rabaudy, et de Plaine-Haute.

- pour le secteur **ULI** : des constructions de type équipements hôteliers, de restauration et d'hébergement spécialisé.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- Confirmer la destination de ces secteurs naturels aménagés pour les loisirs et les activités sportives et permettre les aménagements nécessaires à leur accessibilité.

- Permettre l'évolution et la réalisation de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la vie urbaine du centre ville et des quartiers limitrophes.

- Préserver la qualité du paysage à proximité du Canal du Midi, tout en permettant l'implantation limitée d'activités.

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

Pour le secteur ULI:

Sont interdites, toutes constructions ou installations autres que :

- celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'hébergements hôteliers, para-hôteliers et les foyers d'hébergement,
- les activités commerciales ou de services annexes,
- les constructions à usage principal d'habitation, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

Pour le secteur ULv :

Sont interdites toutes constructions ou installations autres que :

- celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- celles à usage sportif, de loisirs et culturel et les services annexes, logements de fonction et installations et travaux divers qui y sont liés.

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

En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, sont autorisées:

1. Les aménagements des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de création de logements nouveaux.
2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition d'être attenantes au bâtiment principal à hauteur de 30% de l'emprise actuelle.
3. Les reconstructions après sinistre (si celles-ci ne visent pas à exposer au risque une population supplémentaire).

Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

**ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 - Accès**

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.

**2 - Voirie**

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

2.1. Largeur de la plate-forme

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

2.2. Largeur de chaussée

Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.

2.3. Voies en impasse

La longueur de ces voies ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif terminal de retournement qui devra être compatible avec les règles de sécurité et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

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

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

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

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 3 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

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

### **1 - Prescriptions générales**

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

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

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions, 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.

### **3 - Réseau d'assainissement**

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **3.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées non domestiques après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

#### **3.3. Eaux pluviales**

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

#### 4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

4.3. Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire matérialisé par une seule parabole collective.

#### 5 - Collecte de déchets urbains

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

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

### ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

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

**1 - Toute construction nouvelle** doit être implantée pour tous les niveaux à au moins :

- 5 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.

- 20 mètres de l'axe du Canal du Midi. Toutefois, la construction en limite du domaine public fluvial pourra être admise pour toutes constructions liées au trafic fluvial.

Dans le secteur bordant le projet de la RD957, les constructions devront être implantées à une distance minimum de :

- 35 mètres de l'axe pour les bâtiments à usage d'habitation
- 25 mètres de l'axe pour les autres.

**2- Dans le cas de réalisation de piscine** le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

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

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

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

- 1 - En limites séparatives**, la construction est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisée au niveau supérieur de l'acrotère, dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres au niveau supérieur de la sablière ou 3,50 mètres au faîtage, les hauteurs indiquées ci-dessus sont mesurées par rapport au terrain naturel.
- 2 - Si une construction ou installation** est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
- 3 - Dans les groupes d'habitations** (exclusivement), à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites séparatives constituant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- 4. Dans le cas de réalisation de piscine** le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

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

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

Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.

Dans le cas de réalisation de piscine le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage par rapport à une autre construction.

**ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.



**ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2- La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres sans pouvoir dépasser 4 niveaux apparents (R+3).

3- La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes, ...).

**ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1 - Conditions générales**

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

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

**2 - Façades**

2.1. A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

**3 - Toitures**

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.3. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. En aucun cas, elles couvriront la totalité du bâtiment. Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

3.4. La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

3.5. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

3.6. Les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

#### **4 - Clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1 mètre).

Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, ... Leur hauteur sera inférieure à 1,90 mètre et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

#### **5 - Cas des bâtiments publics**

L'aspect des bâtiments publics et notamment scolaires n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

#### **6 - Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations**

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

#### **7 - Publicités, enseignes, pré-enseignes**

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

#### **8 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...**

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est

démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installés uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

## **ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.

3 Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

### **4.1. Habitations**

Pour les constructions de logement, il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de plancher H.O.N. de construction avec un minimum de 2 places/logement. Afin de développer au maximum des espaces verts et libres, 40 % au moins des places de stationnement ainsi que leurs accès seront clos et couverts, et seront groupés afin de ne présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.

### **4.2 Equipements hôteliers et de restauration**

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

**4.3 Dans le cas d'établissements spécialisés** (foyer, maison de retraite, foyer d'hébergement de jeunes travailleurs, d'étudiants, etc...) le nombre de places pourra être ramené à 30 % de la règle générale (4.1).

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

**4.5** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme :

- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en versant une participation fixée conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **5. Stationnement des bicyclettes et des deux roues.**

Des espaces de stationnement devront être aménagés, à hauteur de la fréquentation estimée du lieu, pour encourager l'utilisation de ces modes de transport.

**ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****1 - Espaces boisés et plantations existantes**

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

**2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer**

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UL 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

**3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

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

75 %, au minimum, de l'unité foncière devront être affectés aux espaces verts (y compris ceux d'accompagnement des chaussées de desserte) et espaces libres.

Tout projet comportera une étude paysagère et une étude de mise en valeur du patrimoine naturel.

Tous les espaces non construits doivent faire l'objet d'aménagements paysagers. Les espaces de pleine terre, qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies, ou au stationnement, doivent faire l'objet de plantation d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

La traversée des espaces de pleine terre, par des réseaux divers, ne peut être autorisée qu'au vu d'un plan topographique permettant de juger de la bonne conservation des arbres existants.

Sur le plan masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte du projet qu'elles soient de statut privé ou public.

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

**1- Hors ZAC :** le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé.

**2- Dans les ZAC :** la Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par la Convention d'Opération de Construction.

La SHON globale affectée au secteur **ULv** est de :

- Pour la ZAC du Parc de Rabaudy : 3 500 m<sup>2</sup>

La SHON globale affectée au secteur **ULI** est de :

- Pour la ZAC du Parc de Rabaudy : 17 300 m<sup>2</sup>

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### Caractère de la zone

La zone UX recouvre une superficie d'environ **50** hectares, soit **6%** du territoire. Elle concerne des terrains supportant des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Cette zone est située en trois endroits sur la commune :

- dans le secteur de VIC, il est destiné aux activités industrielles et artisanales,
- le long de la route de Labège, pour des établissements de type commercial,
- sur la limite communale avec Auzeville, pour accueillir les bureaux de l'INRA.

En raison de la proximité des zones d'habitat, seules des activités non nuisantes ou de faibles nuisances sont admises.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de contrôler et de favoriser le développement d'activités économiques.

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

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement destinées aux équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, industries, entrepôts commerciaux, stationnement, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont interdits :

1. Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 du présent chapitre (bâtiments d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements).
3. L'ouverture, l'extension ou l'exploitation de carrières.
4. Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
5. Les défrichements dans les Terrains Classés au plan de zonage.
6. Les installations et travaux divers de type, les stands de tirs, piste de karting, dépôts de véhicules (casse-autos...), et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
7. Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit,
8. Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attractions.
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UX 2.1.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition d'être nécessaires aux activités autorisées et conformes avec la réglementation en vigueur. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement, et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

2. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Dans le cas où les constructions sont situées au voisinage des axes classés bruyants, elles devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.
3. En zone inondable les constructions admises sont autorisées sous réserve :
  - Dans les champs d'inondation (aléa faible : inférieur à 1 mètre), déterminés par l'étude hydraulique 1997 dite SOGREA-H-SOGELERG),
    - qu'il n'y ait pas de sous-sol,
    - que le premier plancher soit au dessus de la crue de référence,
    - que les clôtures soient ajourées et que le soubassement ne dépasse pas 0,40 m,
    - que seuls les remblais strictement nécessaires soient réalisés.
  - Dans la partie des champs d'inondation comprise entre l'étude hydraulique 1997 et la cartographie informative CIZI-DIREN
    - que les planchers bas soient construits à 0,30 mètre minimum au-dessus du terrain naturel,
    - qu'il n'y ait pas de sous-sol,
    - que les clôtures soient ajourées.

<b>ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b>
--

### **1 - Accès**

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.
- 1.6. Toute parcelle non desservie par une autre voie que la C.D.79 est inconstructible.

### **2 - Voirie**

- 2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.3. Les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

2.4. La longueur de ces voies ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif terminal de retournement qui devra être compatible avec les règles de sécurité et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

2.5. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

### **3 - Pistes cyclables**

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

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

### **1 - Prescriptions générales**

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

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

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions, 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.

### **3 - Réseau d'assainissement**

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **3.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées non domestiques après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

#### **3.3. Eaux pluviales**

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

### 3.4. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 3.2.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

## 4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

4.3. La desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire matérialisé par une seule antenne collective.

Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installés uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

## 5 - Collecte de déchets urbains

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

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

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

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées communes, qu'elles soient existantes ou projetées,



- 50 mètres de l'axe du Canal du Midi. Toutefois, la construction en limite du domaine public fluvial pourra être admise pour toutes constructions liées au trafic fluvial.

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe feu).

2 - Les constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas implantées dans le volume du bâtiment industriel devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes de l'habitat n'excédant pas 2,50 mètres sous sablière pourront être implantées en limites séparative.

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

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

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

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

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 13 mètres sous réserves de respecter les dispositions des articles UX 7 et UX 8.

3 - Les ouvrages publics (château d'eau, central téléphonique, etc...) ne sont pas assujettis à la règle de hauteur énoncée ci-dessus. Cependant, la distance séparant ces constructions des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de ces bâtiments.

4 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc...

**ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - Conditions générales

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

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

Tout projet comportera une étude paysagère pour l'insertion du projet dans l'environnement.

2 - Façades

2.1. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu ; dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

2.2 A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniement ou de restauration des volumes ou d'aménagement des constructions, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain, de même que le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif, peuvent être imposés.

3 - Toitures

Néant.

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparative doivent être constituées soit :

- par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
- par un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres en enduit grossier ou en brique.

4.2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul ne peuvent dépasser 2 mètres et doivent être constituées soit :

- par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
- par des grilles,
- Les murs-bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur.
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

#### 5 - Aires de stationnement et de stockage

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

#### 6 - Publicités et panneaux publicitaires

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

#### 7 - Enseignes

Les enseignes devront respecter la réglementation en vigueur

#### 8 - Eclairage

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

#### 9 - Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités

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

### **ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.

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

4. Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

#### **4.1. Habitations**

Pour les constructions de logement, il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de plancher H.O.N. de construction avec un minimum de 2 places/logement. Afin de développer au maximum des espaces verts et libres, 40 % au moins des places de stationnement ainsi que leurs accès seront clos et couverts, et seront groupés afin de ne présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.

#### **4.2. Bureaux et services**

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

#### **4.3. Commerces**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente. (de 0 à 25 m<sup>2</sup> : 1 place, de 26 à 50 m<sup>2</sup> : 2 places, etc...). Pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

#### 4.4. Equipements hôteliers et de restauration

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

#### 4.5. Etablissements industriels

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

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

4.7. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme :

- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en versant une participation fixée conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

#### 1 - Espaces boisés et plantations existantes

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

#### 2 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture ou de camions. Tous les parcs de stationnement doivent être plantés d'une même variété de haute tige.

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

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traité en jardin d'agrément paysagé. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain. Un arbre doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

### ARTICLE UX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1- **Hors ZAC** : Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UX 3 à UX 13.

2- **Dans les ZAC** : la Surface Hors Œuvre Nette maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par la Convention d'Opération de Construction.

La SHON globale affectée au secteur **UX** est de :

- Pour la ZAC du Parc de Rabaudy : 3 290 m<sup>2</sup>

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

### Caractère de la zone

La zone **2AUh** recouvre une superficie d'environ **22** hectares, soit **3%** du territoire.

Située à proximité de la future tête de ligne du réseau de transport en commun, ce secteur, dit de La Maladie, pourra accueillir à terme un quartier d'habitat mixte.

La constructibilité de cette zone, pour l'instant fermée, sera toutefois établie dans le cadre d'une modification du document d'urbanisme **et** d'un aménagement concerté sur la totalité de la zone.

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

- Permettre la poursuite d'un développement maîtrisé de l'urbanisation, et anticiper les conditions d'accueil d'une urbanisation future à moyen et long terme
- Faciliter l'articulation de ces nouveaux secteurs avec les quartiers existants de la commune, en prévoyant des dispositions réglementaires similaires et cohérentes.
- Autoriser la réalisation de grands équipements publics.
- Permettre l'adaptation de l'habitat existant dans les limites strictes de réhabilitation et d'extension mesurée.

### **ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions sauf celles prévues à l'article 2AUh2.

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

L'aménagement, la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination.

L'extension doit se faire dans un périmètre de 5 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'existant dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire. L'emprise au sol ne dépassera pas 30% de l'emprise de la construction existante.

### **ARTICLE 2AUh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUh 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

**ARTICLE 2AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Le projet doit être conçu en harmonie avec les modalités d'implantation des constructions existantes.

**ARTICLE 2AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le projet doit être conçu en harmonie avec les modalités d'implantation des constructions existantes.

**ARTICLE 2AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non règlementé

**ARTICLE 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

**ARTICLE 2AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2. La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres sans pouvoir dépasser 3 niveaux apparents (R+2).

Il peut être ajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface hors œuvre nette du plancher immédiatement inférieur.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe ci-dessus, seule la réalisation d'un dispositif technique (tels que dispositif d'aération, local d'ascenseur, capteurs d'énergie solaire) est admise.

3. La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes, ...).

**ARTICLE 2AUh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1 - Conditions générales**

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

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

**2 - Façades**

- 2.1. A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.
- 2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

**3 - Toitures**

- 3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.
- 3.2 Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.  
  
Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.
- 3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. En aucun cas, elles couvriront la totalité du bâtiment. Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.
- 3.4. La pente des toitures ne peut excéder 35 %.
- 3.5. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.
- 3.6. Les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

#### **4 - Clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1 mètre).

Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales,... Leur hauteur sera inférieure à 1,90 mètre et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

#### **5 - Cas des bâtiments publics**

L'aspect des bâtiments publics et notamment scolaires n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

#### **6 - Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations**

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

#### **7 - Publicités, enseignes, pré-enseignes**

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

#### **8 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...**

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.



**ARTICLE 2AUh 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUh 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pour les constructions existantes, les possibilités maximales d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 2AUh 1 à 2AUh 13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

### Caractère de la zone

La zone **AUx** recouvre une superficie d'environ **3** hectares, soit moins de **1** % du territoire. Elle concerne des terrains réservés à des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de contrôler et de favoriser le développement de nouvelles activités économiques en façade de l'autoroute A61.

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

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement destinées aux équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, industries, entrepôts commerciaux, stationnement, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sont interdits :

- 1 Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- 2 Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 du présent chapitre (bâtiments d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements).
- 3 L'ouverture, l'extension ou l'exploitation de carrières.
- 4 Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- 5 Les défrichements dans les Terrains Classés au plan de zonage.
- 6 Les installations et travaux divers de type, les stands de tirs, piste de karting, dépôts de véhicules (casse-autos...), et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 7 Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit,
- 8 Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attractions.
- 9 Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article AUx 2.1.

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

1 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition d'être nécessaires aux activités autorisées et conformes avec la réglementation en vigueur. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement, et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

2 Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Dans le cas où les constructions sont situées au voisinage des axes classés bruyants, elles devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

3 En zone inondable les constructions admises sont autorisées sous réserve :

- Dans les champs d'inondation (aléa faible : inférieur à 1 mètre), déterminés par l'étude hydraulique 1997 dite SOGREAH-SOGELERG),
  - qu'il n'y ait pas de sous-sol,
  - que le premier plancher soit au dessus de la crue de référence,
  - que les clôtures soient ajourées et que le soubassement ne dépasse pas 0,40 m,
  - que seuls les remblais strictement nécessaires soient réalisés.
  
- Dans la partie des champs d'inondation comprise entre l'étude hydraulique 1997 et la cartographie informative CIZI-DIREN
  - que les planchers bas soient construits à 0,30 mètre minimum au-dessus du terrain naturel,
  - qu'il n'y ait pas de sous-sol,
  - que les clôtures soient ajourées.

<b>ARTICLE AUX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b>
---

### **1 - Accès**

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.5. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.
- 1.6. Toute parcelle non desservie par une autre voie que la C.D.79 est inconstructible.

### **2 - Voirie**

- 2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3. Les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.
- 2.4. La longueur de ces voies ne peut excéder 100 mètres y compris le dispositif terminal de retournement qui devra être compatible avec les règles de sécurité et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.
- 2.5. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

### **3 - Pistes cyclables**

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

<b>ARTICLE AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b>
--

#### **1 - Prescriptions générales**

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

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

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions, 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.

#### **3 - Réseau d'assainissement**

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

##### **3.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées non domestiques après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

##### **3.3. Eaux pluviales**

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

##### **3.4. Effluents industriels**

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 3.2.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés.

Tout rejet d'eaux résiduelles dans les fossés est formellement interdit.

#### **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

4.3. La desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire matérialisé par une seule antenne collective.

Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installés uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

#### **5 - Collecte de déchets urbains**

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

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

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

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées communes, qu'elles soient existantes ou projetées,

- 50 mètres de l'axe du Canal du Midi. Toutefois, la construction en limite du domaine public fluvial pourra être admise pour toutes constructions liées au trafic fluvial.

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe feu).

2 - Les constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas implantées dans le volume du bâtiment industriel devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes de l'habitat n'excédant pas 2,50 mètres sous sablière pourront être implantées en limites séparative.

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

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

**ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 13 mètres sous réserves de respecter les dispositions des articles AUx 7 et AUx 8.

3 - Les ouvrages publics (château d'eau, central téléphonique, etc...) ne sont pas assujettis à la règle de hauteur énoncée ci-dessus. Cependant, la distance séparant ces constructions des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de ces bâtiments.

4 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc...

**ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1 - Conditions générales**

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

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

Tout projet comportera une étude paysagère pour l'insertion du projet dans l'environnement.

## 2 - Façades

2.1. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu ; dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

2.2. A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniement ou de restauration des volumes ou d'aménagement des constructions, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain, de même que le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif, peuvent être imposés.

## 3 - Toitures

Néant.

## 4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur limites séparative doivent être constituées soit :

- par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
- par un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres en enduit grossier ou en brique.

4.2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul ne peuvent dépasser 2 mètres et doivent être constituées soit :

- par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
- par des grilles,
- Les murs-bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur.
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

## 5 - Aires de stationnement et de stockage

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

#### 6 - Publicités et panneaux publicitaires

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

#### 7 - Enseignes

Les enseignes devront respecter la réglementation en vigueur

#### 8 - Eclairage

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

#### 9 - Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités

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

### **ARTICLE AUx 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.

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

4. Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

#### **4.1. Habitations**

Pour les constructions de logement, il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 85 m<sup>2</sup> de plancher H.O.N. de construction avec un minimum de 2 places/logement. Afin de développer au maximum des espaces verts et libres, 40 % au moins des places de stationnement ainsi que leurs accès seront clos et couverts, et seront groupés afin de ne présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.

#### **4.2. Bureaux et services**

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

#### **4.3. Commerces**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente. (de 0 à 25 m<sup>2</sup> : 1 place, de 26 à 50 m<sup>2</sup> : 2 places, etc...). Pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

#### **4.4. Equipements hôteliers et de restauration**

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

#### **4.5. Etablissements industriels**

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



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

**4.7.** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations conformément aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme :

- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en versant une participation fixée conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **ARTICLE AUx 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### 1 - Espaces boisés et plantations existantes

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

#### 2 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture ou de camions. Tous les parcs de stationnement doivent être plantés d'une même variété de haute tige.

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

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traité en jardin d'agrément paysagé. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain. Un arbre doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone **A** recouvre une superficie d'environ **47** hectares, soit **6%** du territoire. Elle concerne les terrains de l'INRA dans la ZAC des Fontanelles, ceux situés autour de la ferme, la dernière en activité aujourd'hui, au bout du chemin de Savignol, et les terres agricoles de Fumas, au dessus de Plaine Haute.

Dans cette zone, toutes les constructions sont interdites, à l'exception de celles nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt public.

### Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- Protéger et de permettre le développement de l'activité agricole du site, et par conséquent de pouvoir autoriser les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

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

Sont interdits :

1. Toutes les constructions qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
2. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article 2 du présent chapitre.
3. Les affouillements et exhaussement du sol ne répondant pas à un impératif technique
4. Les carrières et les stations de traitement des ordures ménagères,
5. Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes
6. Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
7. Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.
8. Les installations classées,
9. Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attractions.
10. Les points de distribution de carburants.
11. Le réaménagement et le changement d'activité des bâtiments d'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole.

Sont considérés comme tels :

- les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
- les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles;
- les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural ;
- les constructions, travaux et ouvrages d'intérêt collectif à destination d'enseignement agricole ou de recherche scientifique que agricole (ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement) situés sur le site d'exploitation ;
- Les hébergements de type gîte, les chambres et tables d'hôtes, le commerce des produits de la ferme, complémentaires d'une exploitation agricole et situées dans une construction existante.

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

En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, sont autorisées:

1. Les aménagements des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de création de logements nouveaux.
2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition d'être attenantes au bâtiment principal à hauteur de 30% de l'emprise actuelle.
3. Les reconstructions après sinistre (si celles-ci ne visent pas à exposer au risque une population supplémentaire).
4. Les abris de jardin.
5. Des constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON.

Toutes les constructions à usage d'habitation et celles liées à l'exploitation agricole sont autorisés à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 100 mètres au plus autour des constructions principales d'une exploitation agricole.

**ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 - Accès**

1.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.

**2 - Voirie**

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et permettant le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

**1.2 Voies en impasse**

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

**3 - Voies cyclables et voies piétonnes**

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

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

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

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

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions, 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.

**3 - Réseau d'assainissement**

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

**3.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement public desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé.

Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Le déversement des eaux usées non domestiques après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

**3.3. Eaux pluviales**

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

**4 - Réseaux divers**

Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installés uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

**5 - Collecte de déchets urbains**

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

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

**ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En cas d'assainissement autonome, la superficie minimale devra respecter les normes demandées par le schéma d'assainissement de la commune.

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

Le long des voies existantes ou futures, toute construction nouvelle doit être implantée à 15 mètres minimum de la limite d'emprise de ces voies.

Les constructions devront être implantées à 50 mètres minimum du domaine public constitué par le Canal du Midi.

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

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

2 - Toute construction nouvelle destinée à un autre usage que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

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

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

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est fixée en termes de niveau.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Sous réserve d'être conforme aux dispositions des articles A7 et A8, la hauteur des constructions nouvelles est fixée à :

- 2 niveaux apparents (R+1) et 7 mètres pour toutes constructions à usage d'habitation
- 10 mètres pour toutes autres constructions.

Peuvent sortir du gabarit les silos, les bâtiments liés à l'activité agricole ainsi que les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduits de ventilation, ...).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **a - Bâtiments d'exploitation générale**

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

### **b - Bâtiments d'habitation**

#### **1 - Conditions générales**

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

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

#### **2 - Façades**

2.1. A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

2.2. Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

#### **3 - Toitures**

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.4. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

- 3.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. En aucun cas, elles couvriront la totalité du bâtiment. Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.
- 3.4. La pente des toitures ne peut excéder 35 %.
- 3.5. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.
- 3.6. Les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

#### **4 - Clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1,50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1 mètre).

Les murs-bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,40 mètre de hauteur. Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité, protéger des vues latérales, ... Leur hauteur sera inférieure à 1,90 mètre et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur E.D.F., détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite maximum de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

#### **5 - Cas des bâtiments publics**

L'aspect des bâtiments publics et notamment scolaires n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

#### **6 - Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations**

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

#### **7 - Publicités, enseignes, pré-enseignes**

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

## **8 - Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles ...**

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

## **9 - Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités**

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

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **Stationnement des véhicules**

- 1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.
- 2 - Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **Espaces libres et plantations**

1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.
2. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

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

Non réglementé



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone **N** recouvre une superficie d'environ **209** hectares, soit **25 %** du territoire.

Elle comprend des secteurs de la commune à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espaces naturels ou de l'existence d'une exploitation forestière.
- soit parce qu'inapte à l'occupation du sol (risques naturels, relief, ...).

La zone **N** s'étale

- d'une part sur une large partie des coteaux et sur la totalité du bois de Savignol,
- d'autre part, dans la plaine, elle permet de protéger les abords du Canal du Midi en servant de zone tampon entre la zone d'activité et l'ouvrage hydraulique, inscrit Patrimoine Mondial de l'Humanité.
- de part et d'autre de l'autoroute

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif essentiel de :

Répondre à un principe de protection stricte en limitant les possibilités d'occupation des sols.

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

Sont interdits :

- 1- Toutes constructions à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2,
- 2- Les affouillements et exhaussement du sol non liés à un impératif technique,
- 3- Les carrières ; les mines et les stations de traitement des ordures ménagères,
- 4- Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes, l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- 5- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

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

1- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

2 - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination et l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisir (piscines), sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

L'extension doit se faire dans un périmètre de 5 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'existant à la date de l'approbation du PLU dans la limite de 70m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire. L'emprise au sol ne dépassera pas 30% de l'emprise de la construction existante.

3 - Les reconstructions après sinistre (si celles-ci ne visent pas à exposer au risque une population supplémentaire).

4 - Des constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestières et à l'activité des jardins familiaux, à l'exclusion de celles destinées à de l'habitat permanent,

5 - Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration.

6 - En zone inondable les constructions admises sont autorisées sous réserve :

Dans les champs d'inondation (aléa faible : inférieur à 1 mètre), déterminés par l'étude hydraulique 1997 dite SOGREAH-SOGELERG),

- qu'il n'y ait pas de sous-sol,
- que le premier plancher soit au dessus de la crue de référence,
- que les clôtures soient ajourées et que le soubassement ne dépasse pas 0,40 m,
- que seuls les remblais strictement nécessaires soient réalisés.

Dans la parties des champs d'inondation comprise entre l'étude hydraulique 1997 et la cartographie informative CIZI-DIREN

- les planchers bas devront être construits à 0,30 mètre minimum au-dessus du terrain naturel,
- interdiction de sous-sol,
- clôtures ajourées.

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

#### 1 - Accès

1.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défenses de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les nouvelles bandes d'accès sont interdites.

1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.

#### 2 - Voirie

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et permettant le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

### 2.3. Voies en impasse

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

### 3 - Voies cyclables et voies piétonnes

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

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

### **1 - Prescriptions générales**

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

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

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

### **3 - Réseau d'assainissement**

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### 3.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé.

Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### 3.3. Eaux pluviales

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

#### **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

4.3. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installés uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

#### **5 - Collecte de déchets urbains**

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

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

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

En cas d'assainissement autonome, la superficie minimale devra respecter les normes demandées par le schéma d'assainissement de la commune.

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

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

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.  
- 20 mètres de l'axe du Canal du Midi. Toutefois, la construction en limite du domaine public fluvial pourra être admise pour toutes constructions liées au trafic fluvial.

2 - Dans le cas de réalisation de piscine le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

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

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

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

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

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'extension d'une construction existante est autorisée à hauteur de 30% maximum de l'emprise actuelle.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est fixée en termes de niveau.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Pour les aménagements et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination et sous réserve d'être conforme aux dispositions des articles N7 et N8, la hauteur des constructions est fixée à 2 niveaux apparents (R+1) et 7 mètres pour toutes constructions à usage d'habitation

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - Extension des bâtiments d'habitation

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante :

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

2 - Toitures

2.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale. Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières peuvent être autorisées sur une surface mineure.

2.2. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. En aucun cas, elles couvriront la totalité du bâtiment.

2.3. La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

2.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

##### **Stationnement des véhicules**

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

2 - Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés ou arbres isolés existant sont à conserver ou à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, doit être remplacé par un sujet de même essence.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voitures. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de feuillus.

Pour les constructions à un logement par unité foncière, au moins 70% d'espaces verts paysagés devront être aménagés. Un arbre doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

La traversée des espaces de pleine terre, par des réseaux divers, ne peut être autorisée qu'au vu d'un plan topographique permettant de juger de la bonne conservation des arbres existants.

Sur le plan masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte de l'unité foncière support du projet qu'elles soient de statut privée ou public.

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

Non réglementé