

## Zone U

### Ua

#### UA – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### Ua – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation :</b>	Logements	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et en l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les commerces sont limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, à conditions :
  - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les bureaux sont limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

### **Ua – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 20 % minimum du nombre de logements.

## UA – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### Ua – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Recul et implantation des constructions**

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou dans l'alignement des constructions existantes et avec le même recul.

Les encorbellements existants à caractère patrimonial sont à conserver.

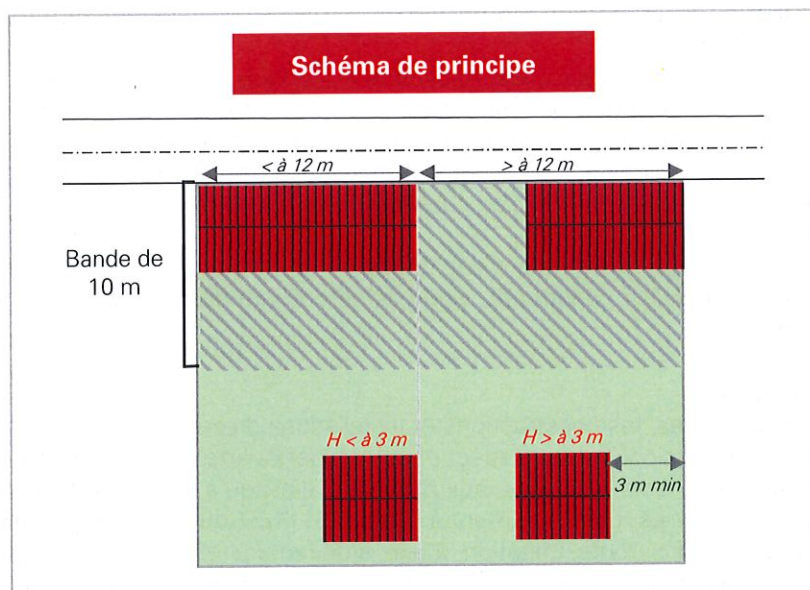
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

**Dans une profondeur de 10 mètres** mesurée à compter de la limite de l'emprise publique ou privée de la voie, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux d'une limite latérale à l'autre. Une implantation sur une seule des limites latérales séparatives sera autorisée lorsque la parcelle présente une façade sur l'espace public supérieure à 12 mètres.

Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être autorisées avec le même recul que la construction existante.

**Au-delà d'une profondeur de 10 mètres** mesurée à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie, les constructions dont la hauteur n'excède pas 3m sur sablière peuvent être implantées en limites séparatives latérales sinon, la construction devra être implantée avec un recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le cas de piscine enterrée, non couverte, le bord du bassin pourra s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.



## **Hauteur des constructions**

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

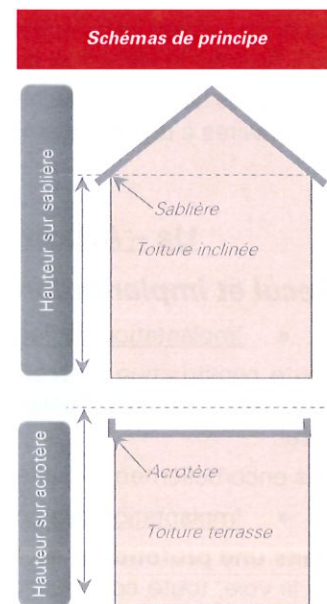
Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale labellisé.

La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum sur la sablière.

Au-delà de la bande de 10 m. comptée depuis la limite avec l'emprise publique ou privée des voies, lorsque la construction nouvelle est implantée en limite séparative, la hauteur n'excédera pas 3,00 mètres sur ladite limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Les surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.



## **Ua – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

- Adaptation au terrain :
  - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
  - Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terres périphériques à la construction supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et de constructions enterrées.
  - Pour les autres terrains, les mouvements de terre périphériques à la construction sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant, en déblais ou en remblais, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et de constructions enterrées.
  - Les constructions sur pilotis apparents de plus de 1,00 mètre sont interdites.
  - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
  - Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon ils seront interdits à moins de 2 mètres de ladite limite.
- Principe général :
  - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
  - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
  - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
  - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de

construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité ils seront intégrés à la construction et masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.
- Les éléments techniques tels que climatisations, pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Façades :

La brique foraine, la brique de terre crue, les pans de bois ou les galets existants devront rester apparents, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable. Dans ce cas, un enduit lisse sera possible.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain jointe en annexe et consultable en mairie. Le blanc pur est interdit.

Ponctuellement ou à plat, la brique foraine de terre cuite, de teinte rouge moulée à la main (similaire à la brique ancienne) devra être présente sur la façade donnant sur l'espace public.

Les bardages sont autorisés pour de petites surfaces : moins de 10% de la surface de la façade. Les bardages autres que le bois naturel, l'acier Corten et le zinc sont interdits.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les débords de toit seront à chevrons apparents, sans planche de rive.

Les toitures plates et de pente inférieure à 30% couvertes d'un matériau autre que la tuile de terre cuite sont autorisées pour de petites surfaces (10% maximum de la surface totale de la toiture principale) et à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

- Percements et ouvertures :

Les percements seront axés verticalement d'un niveau sur l'autre et les linteaux alignés horizontalement. Sur l'espace public, ils seront agrémentés de volets battants sans volet roulant ou de volets roulants avec lambrequins. La couleur des menuiseries et des volets sera choisie dans la palette de couleur du midi toulousain jointe en annexe et consultable en mairie, y compris le blanc.

Pour les constructions existantes, les percements seront conservés à l'identique pour les façades visibles depuis l'espace public lorsque la façade présente un intérêt patrimonial qui s'inscrit dans l'architecture de la Bastide.

### Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
- Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Le blanc est interdit.

Elles sont constituées :

  - d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et de 1,20 mètre, avec un couronnement en terre cuite et comptant au moins 10 % de brique apparente, pouvant être surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical fin de couleur sombre,
  - Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle, il sera considéré comme étant une clôture. Sa hauteur sera limitée à 1,80 m., dans le cas où sa hauteur est inférieure à 1,80 m il suivra les règles de conception définie ci-dessus.
- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Le blanc est interdit.

### ***Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique***

Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysagers ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 et L151-23 du CU.

#### **Pour le bâti :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

Démolition : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. La démolition totale est interdite.

Modification : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI (éléments de patrimoine identifiés), sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.

Reconstruction : La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.

#### **Pour les éléments de paysage :**

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Dans le cas d'abattage pour des raisons justifiées, tout arbre abattu devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

## **Ua – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

### ***Plantations à maintenir et à créer***

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage extérieur sont interdites.

### ***Espaces de pleine terre et éco-aménageables***

Les aires de stationnement de plus de 10 places auront un traitement perméable.

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé est à maintenir au droit des Espaces Boisés Classés (EBC) sur une largeur d'au moins 5 mètres.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux dans les dispositions générales).

Les espaces verts de pleine terre existants et arbres de haute tige sont à maintenir ou compenser par des surfaces éco-aménageables :

#### **Compensation éco-aménageable à créer**

1 arbre de haute tige	10 m <sup>2</sup> de surface enherbée
1 mètre linéaire de haie	10 m <sup>2</sup> de surface enherbée
1 mètre <sup>2</sup> de surface perméable	0.25 m <sup>2</sup> de surface enherbée

## **Ua – Article 6 : Stationnement**

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivants :

- Changement de destination ou d'affectation de construction existante,
- Aménagement, réhabilitation et extension de bâtiment existants.

Dans le cas d'une nouvelle construction, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme

- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Cette règle ne s'applique pas pour la création de commerce et de services.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - pour les programmes de maisons individuelles : 1 place minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
  - Pour les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitation,...) de plus de 3 lots du stationnement supplémentaires pourra être demandé sur les espaces communs à raison d'une place par lot, logements ou subdivision foncière.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau :
  - 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 10 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

- Stationnement pour deux roues :
  - Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016. On comptera au moins 1 emplacement par logement autorisé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
  - Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 3 bureaux (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
  - Pour toute autre activité, suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).



## UA – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Ua – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Accès :**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

#### **Voiries :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 3,50 m pour les voies en sens unique,
- 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Et une emprise de plate-forme de (sauf pour les voies desservant un maximum de 4 logements) :

- 7 mètres pour les voies en sens unique,
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles ou à créer de plus de 60 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour tout en étant conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

#### **Les bandes d'accès :**

Les bandes d'accès et de dessertes privées devront présenter une emprise de 3,5 mètres minimum et répondre aux exigences du SDIS.

### Ua – Article 8 : Desserte par les réseaux

#### **Eau potable.**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

### ***Eaux pluviales***

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions :

- du Règlement de Service des eaux pluviales de RESEAU31 en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune et sa notice explicative. La règle de gestion des eaux pluviales diffère en fonction de la trame du zonage des eaux pluviales. Il convient de se référer aux prescriptions correspondantes dans la notice.

### ***Autres réseaux***

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets 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

### ***Aires de présentation des déchets***

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.