

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE recouvre en totalité une surface d'environ 6.91 hectares.

Cette zone est située sur deux sites distincts :

- d'une part, en bordure de la RD 15 et RD 59 à l'Est de la commune,
- d'autre part, le long de la RD 4 en limite avec la commune d'Aucamville.

La vocation de cette zone UE est d'accueillir des activités commerciales, de services, de bureaux ou artisanales.

Le règlement établi pour la zone UE a pour objectif :

- de veiller à une amélioration qualitative du bâti et de l'aspect général de la zone,
- d'assurer une bonne insertion des activités tout en limitant les nuisances,
- de protéger les personnes et les biens, des risques d'inondation.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage agricole ou d'habitat (autres que celles autorisées à l'article UE2).
- 2 - Tout changement d'affectation des bâtiments existants.
- 3 - Les installations et travaux divers de type (article 442.2 du Code de l'Urbanisme) :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,
 - . les terrains de camping et les caravanes isolées.
- 4 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 5 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.
- 6 - Les déchetteries.
- 7 - Les extensions et les surélévations des logements existants.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRN « sécheresse ».
- 2 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que si elle sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux et s'ils sont situés dans le bloc du bâtiment principal. Les logements de fonction sont limités à un seul par bâtiment et à 70 m² de SHON.
- 3 - Les commerces ne sont autorisés que s'ils sont liés aux activités de la zone.

- 4 - Les constructions à usage industriel et artisanal et d'entrepôt commercial ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés à condition que toutes les mesures soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances avec l'affectation des parcelles riveraines.
- 5 - Les logements de fonction compris dans une bande de 100 mètres comptés à partir du bord de chaussée du CD 4, du CD 59 et RD 15 devront se conformer aux exigences d'isolement acoustique (arrêté du 18 janvier 2006) en annexe au présent règlement.
- 6 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise.

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voie publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation n'est pas autorisé.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.
- 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 4,50 mètres.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte et défense contre l'incendie.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir notamment l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- 2.3. Les voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 9 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

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,
- 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 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

1.2. Dans les lotissements à usage d'activités, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité.

2 - Réseau d'assainissement

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

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques)

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

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

2.2 Eaux usées non domestiques

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

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

2.3. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux publiques "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.2.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après avis des services concernés.

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, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

2.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de plus de 20 m² d'une construction existante, la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière est obligatoire.

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

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

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

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

3 - Réseaux divers

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

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

3.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie.

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

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis à l'article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ». La hauteur des murs du local sera limitée à 3 mètres.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

- 1 - Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :
 . RD4, RD 59 nouveau tracé et RD 15 : 6 mètres de l'emprise des voies
- 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres ou en mitoyenneté avec une hauteur maximum de 6 mètres sous sablière.
- 2 - Si un projet concerne deux unités voisines présentant un plan de masse commun formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs.
- 3 - Les surélévations, aménagements ou extensions de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UE2 doivent être, incorporées aux installations ou ateliers industriels.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ne sont pas pris en compte, en application du rapport indiqué ci-dessus quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.
- 2 - Pour les constructions destinées aux équipements publics, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'activité et les constructions à usage d'habitat intégrées dans un même volume.
- 2 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

- 1.1. Pour être autorisé, tout projet d'aménagement des constructions, doit être par leur forme, volume et proportions adaptés au site et aux paysages environnants.

- 1.2. Les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessaires aux activités devront s'intégrer harmonieusement dans un projet d'ensemble.

2 - Couleurs et matériaux

- 2.1. Pour les constructions de logements de fonction, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées à condition qu'elles restent dans l'angle de 35 % (toits-terrasses ou toits courbes).
- 2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitation existante à l'approbation du présent règlement, (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le logement de fonction.
- 2.3. Pour les autres bâtiments
Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune.

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

Les enduits grossiers doivent être teintés.

3 - Façades

- 3.1. Pour les constructions des logements de fonction.
- 3.1.1. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
- . soit laissés couleur chaux naturelle
 - . soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières (voir palette des couleurs en annexe)
- 3.1.2. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.
- 3.1.3. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.
- 3.1.4. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 3.1.5. Volets, portes et menuiseries.
Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.1.6. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux logements de fonction, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits, les autres ne devront pas dépasser 6 m² d'emprise au sol.

3.2. Pour les autres bâtiments :

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

4 - Couvertures

4.1. Pour les constructions d'habitations existantes à l'approbation du présent règlement :

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

4.1.1. Pour les constructions autres que les annexes à l'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées à condition qu'elles restent dans l'angle de 35 % (toits-terrasses ou toits courbes). L'installation de panneaux solaires ou matériaux permettant l'économie d'énergie seront autorisés.

4.1.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitation existantes à l'approbation du présent règlement, (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le logement de fonction.

4.2. Pour les autres bâtiments :

- . Les couvertures horizontales sont autorisées.
- . La pente des toitures en doit pas excéder 35 %.
- . Les couvertures réfléchissantes sont interdites.

5 - Clôtures

5.1. Les clôtures doivent être enduites de la même couleur que le bâtiment dans un délai de un an maximum.

Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent pas excéder une hauteur de 2,50 mètres, comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

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

7 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 - Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

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

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

2.1. Habitations

Deux places de stationnement par logement autorisé.

2.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de SHON.

2.3. Services - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface plancher hors œuvre nette, avec au moins une place de stationnement par poste de travail.

2.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

2.5. Etablissements industriels et artisanaux

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de SHON.

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

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

ARTICLE UE 13 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces libres et 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

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

3 - Aires de stationnement non couvertes

- 3.1. 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.
- 3.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
- 3.3. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

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

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

- 5.1. 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 traitée en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.
- 5.2. Pour les projets concernant une unité foncière inférieure à 1 ha, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

