

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone **UB** comprend deux secteurs.

Le secteur **UBa** recouvre l'extension du centre ancien, sous forme d'habitat principalement, résultant à la fois d'opérations individuelles et de petits lotissements, ainsi que le hameau de Rouane, le long de la route de Colomiers.

Tout en réorganisant cette zone, le PLU maintient et développe l'urbanisation sous forme d'habitat et de services.

Le secteur **UBb**, le long de la route de Colomiers, aux Quatre Chemins, en bordure d'Aussonne et de Cordelle, est caractérisé par de plus faibles densités. Cette particularité devra être préservée.

Une partie de cette zone, comprise dans la zone inondable, comporte des prescriptions spécifiques en la matière.

Des prescriptions particulières concernent également les constructions qui sont situées sous la courbe de bruit C et donc soumises aux contraintes de bruit de l'aéroport de Toulouse-Blagnac.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, agricoles et d'entrepôt et les constructions nouvelles destinées aux activités artisanales.
- 2 - Toute construction nouvelle en zone inondable dans sa partie d'aléa fort (plus de 1m) délimitée par la Cartographie Informative des Zones Inondables affinée (CIZI affinée) de la DIREN (voir annexe 5b) à l'exception de celles autorisées à l'article **UB 2** alinéa 4 du présent document.
- 3 - Les sous-sols et remblais en zone inondable (voir documents 4-b-1 et 5b).
- 4 - Sous la courbe de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B) en vigueur, les ensembles groupés de constructions à usage d'habitation et les constructions nouvelles à usage d'habitation sur des unités foncières divisées postérieurement à l'approbation du P.E.B. en vigueur.
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement groupé des caravanes.
- 6 - L'ouverture de carrières et gravières.
- 7 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que des aires de jeux et de sports.
- 8 - Les lignes électriques aériennes à haute tension.

9 - Les stations-service.

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

Les conditions suivantes sont cumulatives.

- 1 - Les extensions et surélévations des constructions existantes destinées aux activités artisanales devront être compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et ne pas être une source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, santé, soin, action sociale, établissement d'enseignement, hébergement, situées au voisinage des axes classés bruyants définis sur le document 4-b-1, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur (voir document 5-e).
- 3 - Les constructions et extensions sous la courbe de bruit C du P.E.B, ne devront entraîner qu'un faible accroissement de population et se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 4 - Dans la zone inondable reportée au document 4-b-1 seront autorisées : (voir carte annexe 5b) :
 - 4.1 Dans les secteurs délimités par la courbe de zone inondable, hauteur d'eau à plus de 1m, sont autorisées sous conditions :
 - . les extensions ou surélévations des constructions à usage d'habitation, sous réserve :
 - que les travaux ne permettent pas de création de logement nouveau,
 - qu'un niveau refuge d'au moins 20 m² à l'abri des plus hautes eaux connues soit prévu ou existe,
 - que l'emprise au sol n'excède pas 20 m² au dessus des plus hautes eaux connues,
 - pour les activités, 20% d'augmentations de l'emprise au sol dans la limite du tiers de la surface du terrain au dessus des plus hautes eaux connues,
 - les piscines non couvertes à condition qu'elles soient balisées (piquets ou autres,...).
 - 4.2 Dans les secteurs délimités entre la zone inondable à plus de 1 mètre et la Courbe Informatrice des Zones Inondables affinée de la DIREN (CIZI affinée), seules peuvent être autorisées :
 - Les constructions nouvelles, à condition que le niveau de plancher bas soit fixé à la côte d'un repère de crue historique s'il en existe un à proximité soit à 1 mètre au moins au-dessus du terrain naturel,
 - L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
 - aucun logement ne peut être créé à partir d'une construction autre que d'habitation,
 - les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau.
- 5 - Les installations classées et les commerces devront être compatibles avec le caractère de la zone et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 6 - Des travaux seront autorisés sur une construction existante ou une occupation du sol non conforme aux règles applicables à la zone, sous réserve de ne pas aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 logements existants ou futurs.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Pour les habitations, la largeur d'accès et de la voie de desserte interne (ou du passage) doit être de 4 mètres minimum. Des aménagements particuliers pourront être exigés.

Pour être constructible, tout terrain devra être desservi par une autre voie que la R.D. 1 et la R.D. 63e.

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.

En particulier, les accès privatifs nouveaux à la R.D. 63, à la R.D. 65 et à la R.D. 65 B doivent être limités en nombre et regroupés entre eux.

Les constructions ayant un accès carrossable direct à la voie publique devront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise publique.

2 - Voirie nouvelle

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus 4 logements existants ou futurs.

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

- 8 mètres d'emprise totale.
- 6 mètres de chaussée (4 m. pour les sens uniques).

L'absence éventuelle de trottoir pourra être autorisée, au vu du projet, pour accentuer le caractère de circulation mixte. Dans ce cas de figure, cette absence sera compensée par la mise en place de matériaux soulignant ce caractère de circulation mixte et d'un mobilier urbain destiné à agrémenter l'espace, dégager des places de stationnement, protéger un domaine privilégié pour l'emplacement des réseaux techniques.

2.2. D'autres caractéristiques de voie peuvent être :

- acceptées, notamment dans les ensembles d'habitations si elles répondent 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 empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...).

2.3. Voies en impasse publiques ou privées :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent manœuvrer (dispositif de retournement de 22 mètres de diamètre extérieur minimum pour les voies publiques et 16 mètres pour les voies privées).

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics ou d'intérêt collectifs.

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

1 - Desserte en eau potable

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

2 - Assainissement

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

2-1 – Eaux usées

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 pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné 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 de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un 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. Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, leur raccordement au réseau existant, ainsi que celui des constructions doivent être aménagés au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades).

3.2. 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.

4 - Collecte des 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 (espace en bordure immédiate de voirie publique réservé à la présentation des conteneurs à la collecte) pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Cet article est sans objet.

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

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

1 - Toute construction devra être implantée à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la R.D. 1 ;
- 15 mètres de l'axe des autres R.D. ;
- 6 mètres par rapport à l'emprise des autres voies existantes ou projetées, à l'exception des voies piétonnes ;
- 5 mètres des hauts des berges de l'Aussonnelle.

En outre, les transformateurs électriques doivent être implantés au moins à 2 mètres de l'emprise des voies à condition de ne pas gêner la visibilité.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus seront possibles le long des voies :

2.1. Jusqu'en limite d'emprise sous les conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon),
- la longueur totale de la façade des bâtiments implantés dans la bande de recul ne doit pas excéder 8 mètres,
- et la sécurité publique doit rester assurée, particulièrement en matière de visibilité.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement et déjà implanté dans la bande de recul (en partie au moins), toute extension, aménagement ou surélévation pourra être implantée avec le même recul, sans conditions de hauteur ou de longueur autres que celles des autres articles de la zone.

2.2. Dans les ensembles de constructions, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul des voies.

3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, exceptés les transformateurs électriques, pourront être implantés à l'alignement ou en recul des voies.

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

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et toujours supérieure ou égale à 2 mètres.
- 2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :
 - 2.1. L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière ou l'acrotère (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon), et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 10 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissu parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 10 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.
 - 2.2 Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière limitrophe, la construction ou l'installation nouvelle pouvant 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.

Il en sera de même pour une construction simultanée des deux côtés de la limite séparative.
 - 2.3. Dans les ensembles de constructions, au vu du plan de masse lorsqu'il correspond à une meilleure conception de l'espace urbain, les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.
- 3 - Les piscines, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en retrait.

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

NEANT

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder, en tout point par rapport au terrain naturel, 6,50 mètres sur sablière ou à l'acrotère en cas de couverture horizontale.

Au-dessus de cette hauteur, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments et les éléments architecturaux singuliers (pigeonniers, ...) limités à 10 % de l'emprise de la construction.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m²) et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

1 - Aspect extérieur

1.1. Constructions

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

1.2. Couvertures

Les couvertures doivent être en tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les annexes isolées d'habitations d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m².

La pente des toitures doit être comprise entre 15 % et 35 %.

Il sera exigé au moins deux pentes pour la toiture des annexes isolées des constructions existantes, d'une S.H.O.B. supérieure à 20 m².

Les toitures-terrasses pourront être autorisées sous réserve d'être végétalisées sauf en cas de mise en place en grandes surfaces de dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire.

Les verrières ou vérandas ainsi que les dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Dans ce cas une pente différente peut être autorisée.

1.3. Coloris

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle.
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives est interdite, excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.4. Les centraux téléphoniques et les transformateurs

Ils devront être discrètement insérés dans le tissu urbain.

2 - Clôtures

2.1. Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives ont une hauteur maximale de 2,00m. Toutefois, la hauteur des murs pleins sur voie publique sera limitée à 1,50 m. (grilles et autres dispositifs à claire voie seront acceptées au-delà de cette hauteur et jusqu'à 2,00m.), excepté le long des routes départementales. Elles doivent être constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbres, doublés ou non d'un grillage ;
- soit d'un mur de clôture plein en enduit teinté couleur sable, brique ocre, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte de l'habitation, ou en pierre naturelle ou en brique de parement avec ou sans une alternance de galets ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ;
- soit d'une rambarde en bois teinté.

2.2. D'autres types de clôtures peuvent être acceptés dans les ensembles d'habitations.

2.3. En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres...).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre,
- le changement d'affectation des constructions.

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

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale ou proportionnellement aux différentes fonctions.

1 - Habitations

Sont exigées deux places de stationnement par unité de logement.

En outre, pour les opérations de plus de deux logements, des parcs de stationnement en commun seront exigés à raison d'au moins une place par logement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente. En outre, il est exigé une place par poste de travail.

4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant. En outre, il est exigé une place par poste de travail.

5 - Établissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agisse d'un établissement du premier ou du second degré.

6 - Autres activités

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

7 - Stationnement des deux roues

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions nouvelles. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L-130.1 et suivants et R-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux espaces boisés classés, à conserver, à protéger et à créer, repérés au plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

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

2.2. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une plantation, au moins équivalente pour les arbres de qualité et d'intérêt remarquable.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise d'au moins 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 10 mètres.

Les voies ayant une emprise de 10 à 15 mètres doivent être plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige, tous les 10 mètres.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative :

- 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné,
- l'unité foncière doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

En outre, dans les ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement d'un seul tenant à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1.000 m².

6 - Protection visuelle par plantations

Les réservoirs et dépôts extérieurs ne peuvent être laissés à l'air libre que s'ils sont entourés de haies vives propres à masquer totalement les dits réservoirs ou dépôts de tout point de vue terrestre.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1 - En secteur **UBa**, le C.O.S. applicable est fixé à 0,30.
- 2 - En secteur **UBb**, le C.O.S. applicable est fixé à 0,20.
- 3 - Dans les ensembles d'habitations, le C.O.S. est applicable sur la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition du C.O.S. par lot doit figurer dans les pièces contractuelles du dossier. En aucun cas, le C.O.S. ne pourra dépasser 0,40 par lot en secteur **UBa**, 0,25 en secteur **UBb**.
- 4 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques de faible importance (SHOB inférieure à 12 m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.