

## **Disposition particulière :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacune des parcelles.

## **Caractéristiques de la zone :**

La zone UC recouvre des terrains où la densité de construction est peu importante.

Elle occupe des terrains situés de part et d'autre de l'Autoroute A.62 et comporte un certain nombre de petites activités à caractère dominant d'artisanat.

Le règlement tend à maintenir l'habitat sous une forme organisée tout en autorisant les petites activités.

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

- Les constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les terrains de camping et de caravaning et d'habitats légers de loisirs, les terrains de gardiennage de caravanes.
- L'ouverture de carrières et de gravières.
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les entrepôts.
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient (notamment les dépôts de vieux véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux non compatibles avec le caractère de la zone).

## **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- Pour les opérations d'habitat de plus de 700 m<sup>2</sup> de SHON, un minimum de 20 % de la SHON sera réservé à la construction de logements sociaux locatifs.
- Dans les secteurs soumis à servitude de mixité sociale (SMS 1 sur le règlement graphique), un minimum de 80 % de la SHON sera réservée à de l'habitat.  
Un minimum de 30% de la SHON habitat sera dédiée à du logement locatif social.
- Dans les zones soumises au PPR inondation (hachurage sur le règlement graphique), les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit à 30 cm par rapport au terrain naturel. Les extensions autorisées, dans une bande de terrain de 100 mètre de part et d'autre du lit mineur de l'Hers, seront implantées dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
- Les constructions dédiées à l'activité de loisir, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants.
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants.
- Les constructions à usage d'habitation, l'hébergement hôtelier, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, les bureaux au voisinage des axes classés bruyants définis sur le règlement graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

- Les constructions à usage artisanal ou commercial sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants.
- Les dépôts d'hydrocarbures liquides peuvent être autorisés lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'un garage pour automobiles ou d'une station-service. Des dispositions particulières doivent alors être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés desservant tous locaux, à condition qu'ils soient enterrés.
- Dans les secteurs soumis à des orientations d'aménagement, les constructions doivent respecter les principes d'aménagement préconisés (orientation d'aménagement n°1 Les Bosquets, n°2 les Bourdettes, n°4 Andrau, n°5 Lacourtenourt, n°8 Mazurié Nord).

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

### **1 Accès**

- 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 voisin.
- Les parcelles riveraines de la Route Départementale N°64 (Avenue Salvador Allende) ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.
- Dans les secteurs du Bosquet, des Bourdettes, de Lacourtenourt et du Mazurié nord (orientations n°1, 2, 4, 5, 8 repérées sur le règlement graphique), les accès devront respecter les indications du règlement graphique (points de connexion).

### **2 Voirie**

- Les voies publiques et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8,50 mètres et une chaussée de 5,50 mètres au moins lorsqu'elles ont pour effet de desservir plus de 4 lots.
- Sera toutefois tolérée une plate-forme de 5,50 mètres de large, si la desserte n'affecte pas plus de six lots ou moins de 700 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour la desserte de 4 lots, une plate-forme minimum de 4 mètres de large est tolérée.
- Conformément à l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, il doit être aménagé dans la partie terminale de voies en impasse, un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage de 11 mètres minimum.
- Il n'est pas fixé de maximum pour les longueurs d'impasse. Dans le cas où les impasses dépasseront 80 mètres, celles-ci devront, dans la mesure du possible, être prévues pour pouvoir se désenclaver par des voies existantes ou futures.
- D'autres caractéristiques de voies peuvent être :
  - acceptées : si elles répondent, au vu de 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 la liaison entre quartiers).
- Dans les secteurs des Bosquets, des Bourdettes, d'Andrau, de Lacourtenourt (orientations d'aménagement 1, 2, 4, 5 repérées sur le règlement graphique), la desserte devra respecter un gabarit global de 8,50 mètres dont 5,50 m de chaussée.
- Dans le secteur du Mazurié nord (orientation n°8), la desserte devra respecter un gabarit global de 10 mètres dont 5,50 m de chaussée, et l'aménagement d'une piste cyclable.

### **3 Pistes cyclables**

- L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics.

#### **4 Accès et circulation des personnes à mobilité réduite**

- L'ensemble des voiries et espaces publics devront respecter les prescriptions techniques pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, conformément à l'arrêté du 15 Janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 Décembre 2006.

- Des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite pourront être exigés.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE UC 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 Eau potable**

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'eau potable.

#### **2 Assainissement**

##### **2.1 Eaux usées :**

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

- Dans le cas d'impossibilités techniques de raccord, l'assainissement autonome devra être étudié avec les services compétents.

- Les conditions d'autorisation de rejet dans les collecteurs publics sont soumises au respect du règlement d'assainissement du Grand Toulouse.

##### **2.2 Eaux pluviales :**

- Seul l'excès de ruissellement correspondant au débit généré par un coefficient d'imperméabilisation de 20% pourra être admis au réseau public. Ce rejet pourra être autorisé après qu'ait été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part. Le débit de rejet pourra être redéfini par les services compétents en cas de risque de saturation à venir ou existants.

- Le dimensionnement des réseaux se fera suivant les directives mises en place par les services de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

- Les dispositions techniques retenues devront être conformes au règlement joint en annexe (Communauté Urbaine du Grand Toulouse).

- Les conditions d'autorisation de rejet dans les collecteurs publics sont soumises au respect du règlement d'assainissement pluvial du Grand Toulouse.

##### **3 Réseaux divers :**

- Les lignes de télécommunications et distribution d'énergie doivent être installées en souterrain, dans les lotissements et ensembles d'habitation. Le remplacement des lignes électriques existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose des réseaux tels :

- réseaux torsadés,

- réseaux torsadés façade.

- L'édification de toutes constructions ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve au rez-de-chaussée, d'un

emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

- Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères est exigé : il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions et bénéficier d'un accès aisé pour les services de collecte.

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

Non réglementées.

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

- En bordure de l'autoroute A62, toute construction doit être implantée avec un retrait de :

- 50 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation.

- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions.

- Pour la RD64, toute construction doit être implantée avec un retrait de :

- 6 mètres de l'emprise des voies pour les constructions à usage d'habitation

- 4 mètres de l'emprise des voies pour les constructions à usage d'activités.

- Pour les autres voies, toute construction doit être implantée avec un retrait de 4 mètres de l'emprise de la voie.

- En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction est édifiée en angle de rue, un retrait à l'alignement pourra être imposé, au cas par cas, pour des raisons de sécurité.

- L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

- Les piscines devront s'implanter à un minimum de 2 mètres de l'emprise de la voirie.

- Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères des immeubles collectifs et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation pourront être implantés en limite du domaine public, sous réserve qu'ils soient intégrés dans une clôture maçonnée.

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

- Toute construction devra 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.

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

- En cas de projet d'ensemble concernant plusieurs parcelles et dans la limite de 6 lots consécutifs, l'implantation en limite parcellaire est permise pour le mur pignon ou le mur façade à condition que le pignon ou la façade de la construction voisine s'inscrive dans la même surface verticale.

- En cas de construction existante sur le fonds voisin et implanté sur une limite séparative, la construction nouvelle, l'extension ou la surélévation, peut être édifiée sur la dite limite, à condition qu'elle s'inscrive au maximum dans la surface verticale déterminée par la construction préexistante.

- Si la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sous sablière (non compris une tolérance de 1 m, mesurée à la faîtière, pour le pignon) et que sa longueur ne dépasse pas 8 mètres, le mur pignon ou le mur de façade sous sablière peut être édifié sur la limite séparative.

- Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants et déjà implantés à une distance inférieure à celle prévue par les règles énoncées ci-dessus, l'extension ou la surélévation pourra être autorisée avec une implantation identique à l'existant.

- Dans le secteur UCa, sur les parcelles dont la largeur est comprise entre 7 et 14 mètres, les constructions peuvent s'édifier d'une limite latérale à l'autre, uniquement dans le cas des constructions à usage d'habitation.

- Les piscines devront respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

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

- Toutes constructions, non contiguës et implantées sur une même unité foncière 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 3,00 mètres.
- Toutefois une exception pourra être faite pour les piscines à l'air libre ou il sera toléré une implantation à une distance au moins égale à 1.00 mètre de toute construction de la même unité foncière (pas de distance minimale pour les piscines intégrées dans la construction).
- Si une construction à usage d'habitation et une construction à usage d'activité sont réalisées simultanément ou non, la distance séparant les constructions devra avoir un minimum de 5 mètres.

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

- L'emprise au sol totale des constructions (piscines non comprises) ne devra pas excéder **50 %** de la superficie de l'unité foncière.
- Ces dispositions précitées ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics.

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

La hauteur des constructions est définie comme suit :

- 6,5 mètres sous sablière mesurée à partir du terrain naturel, pour les constructions à usage d'habitat.
- 9 mètres sous sablière mesurés à partir du terrain naturel, pour les constructions à usage d'activités.
- La réalisation d'un sous-sol semi enterré couvert pour du stationnement autorise un dépassement de 1,50 mètre de la hauteur limite.
- Ces dispositions précitées ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet d'agrandissement ou de rénovation de bâtiment repéré dans la liste en pièce 4.3 devra veiller à ne pas modifier le caractère du bâti existant.

### **1 Façades :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, briques creuses, parpaings... est interdit.
- Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux colombages est interdite.
- Tout abri de jardin en structure / parement métallique est interdit.

### **2 Toitures :**

- La pente des toitures ne devra pas excéder 40 % maximum.
- Les chiens-assis sont interdits.
- La couverture des vérandas pourra se faire en verre ou ses dérivés.

### **3 Clôtures :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, briques creuses, parpaings... est interdit.
  - **Les clôtures en limites séparatives** auront une hauteur maximale de 1,80 mètres et, si elles sont créées ou si elles sont modifiées, devront être constituées :
    - soit par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage sur un mur-bahut ne dépassant pas 0,60 m de hauteur.
    - soit par du grillage (uniquement sur les limites séparatives)
    - soit par un mur de clôture plein.
  - **Les clôtures en limite d'emprise publique** ne devront pas excéder 1,80 m de hauteur.
- Dans les virages et au niveau d'intersections de voies, les clôtures ne devront pas excéder 1,20 m de hauteur. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur de clôture plein
  - soit d'un mur bahut de 0,60 mètre de haut maximum et surmonté ou non d'un grillage.
- Il sera fait référence à la palette de couleurs jointe en annexe pour les couleurs des enduits, volets, fenêtres, portes et grilles.

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions de constructions quand il y a création d'un nouveau logement, les changements d'affectation des constructions à destination de logement.

- Le nombre d'aires de stationnements exigé est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

- Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation (le nombre de places de stationnement doit s'entendre arrondi au nombre supérieur) :

*Pour les logements aidés par l'état : une seule place de stationnement par logement est exigée.*

*Pour l'habitat :*

*- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.*

*- Pour les constructions collectives ou groupées de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, un centième de la SHON sera réservé au remisage des 2 roues.*

*- Pour les constructions groupées de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, 1 place de stationnement visiteur est à prévoir par 300 m<sup>2</sup> de SHON.*

*Pour l'hébergement hôtelier, il sera prévu 1 place par chambre.*

*Pour les bureaux, il sera prévu 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.*

*Pour les commerces, il sera prévu 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON (avec un minimum de 2 places).*

*Pour l'artisanat, il sera prévu 1 place pour 40 m<sup>2</sup> d'ateliers (SHON).*

*Pour les salles de spectacle et de réunion, il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de SHON. Pour les autres équipements publics, le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.*

*Pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, un centième de la SHON sera réservé au remisage des deux roues.*

- Tout projet comportant une surface commerciale ou d'activités doit intégrer des espaces affectés aux livraisons et transports de marchandises.

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

- En cas d'impossibilité, pour des raisons architecturales ou urbanistiques, de réaliser les aires de stationnement nécessaires, le constructeur devra :

- soit réaliser ces places dans l'environnement immédiat du terrain d'implantation de la construction.

- soit acquérir des places de stationnement dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Ces dispositions précitées ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics.

## **ARTICLE UC 13 : ESPACES CLASSES, ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

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

- Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes (voir palette végétale située en annexe du présent règlement).
- Les arbres de rapport ne sont pas soumis aux dispositions citées ci-dessus.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- Dans le secteur de Lacourtenourt, soumis à l'orientation d'aménagement n°5 ; le bois en bordure de l'avenue de Lacourtenourt devra être conservé.

### **2 Plantations d'alignement le long des voies de circulation :**

- Les voies ayant une emprise supérieure à 10 mètres et jusqu'à 15 mètres doivent être plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.
- Les voies ayant une emprise supérieure à 15 mètres doivent être plantées des deux côtés.
- Dans les deux cas, il doit être planté un minimum de 8 arbres (par côté planté) pour 100 mètres de voirie.

### **3 Plantations sur les parcs de stationnement :**

- Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.
- Ces dispositions précitées ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics.

### **4 Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :**

- Pour les lotissements et ensembles d'habitations édifiés sur un terrain de plus de 1500 m<sup>2</sup>, il doit être créé un espace vert d'accompagnement avec aire de jeux, à raison de 40 m<sup>2</sup> par lot ou par logement. La moitié au moins de cet espace d'accompagnement sera d'un seul tenant. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan masse à une meilleure intégration paysagère et fonctionnelle dans l'espace urbain.

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

- Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UC est fixé à **0,30**.
- Ces dispositions précitées ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics.