

## **ZONE UF**

### **ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UF 2.

Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

Les mouvements de terre soumis à autorisation.

Les carrières.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les bâtiments agricoles.

Les aires de stockage portant atteinte à l'environnement et au paysage.

### **ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels (voir le dossier des servitudes d'utilité publique dans les annexes du présent PLU). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Les locaux de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente, sous réserve d'être implantés uniquement dans le secteur UFa.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaires pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition :

- qu'elles soient strictement indispensables au bon fonctionnement de l'entreprise, plus particulièrement à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux
- qu'elle ne concerne qu'un seul logement
- que le logement soit inclus dans le volume du bâtiment
- que sa superficie ne dépasse pas 20% de la superficie destinée aux activités
- que sa surface de plancher ne soit pas supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

La reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions.

Les constructions, installations et aménagements et les installations classées y afférent, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements de sol induits nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire sont autorisés.

## **ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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.

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

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

Seuls les accès avec une connexion sécurisée seront autorisés sur la RD820.

### **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les nouvelles voies à double-sens auront a minima une largeur de chaussée de 6 mètres et une largeur de plate-forme de 9 mètres.

Il est exigé un trottoir de largeur minimale de 1,40 mètre exempt de tout obstacle, ainsi qu'un espace sécurisé pour la circulation des cycles.

Ces règles seront adaptées pour les voies à sens unique, en respectant une largeur de chaussée minimale de 3,50 m.

La largeur devra permettre la circulation, le stationnement et la mise en œuvre des véhicules de secours.

Les voies en impasse devront obligatoirement se terminer par une raquette de retournement présentant un rayon minimum de 14 m, entre fil d'eau.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

Toutes les voies devront respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Pour des facilités d'entretien et de responsabilité, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

### **3. Electricité :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

### **4 - Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les aires de présentation des conteneurs d'ordures ménagères et des bacs de tri doivent être accessibles depuis la voie publique et dissimulées si besoin avec une structure pérenne assurant sa bonne intégration dans le paysage.

## **ARTICLE UF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Toute construction principale doit être implantée en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul ou emplacement réservé porté sur le document graphique de zonage) des voies existantes et projetées.

Ce retrait est fixé à un minimum de :

- 35 mètres de l'axe de la RD820 pour toutes les constructions (hors secteur UFa sur la rive nord de la RD820)
- 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m.

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

La règle s'applique aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à une autorisation d'urbanisme prévue à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les aires de stockage seront implantées à une distance au moins égale à sa hauteur.

Les piscines peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

## **ARTICLE UF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% de l'unité foncière.

## **ARTICLE UF.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder:

- 10 mètres sur sablière (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) pour les constructions à usage commercial, industriel et hôtelier, par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.
- 7 mètres sur sablière (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) pour les autres constructions par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels de bâtiments d'activité (cheminées, silos...), des dépassements de hauteur seront autorisés.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent, de même des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour des éléments fonctionnels nécessités par l'activité (cheminées, silos, etc.).

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UF.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Aspect général**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

### **Façades :**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les couleurs des enduits, bardages... seront interdits les teintes trop criardes. Dans le cas des bardages, seront privilégiées des teintes mates ou pastels ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

Est interdit : l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.

De manière à éviter la continuité du bâti le long des grands axes routiers, les façades des constructions parallèles aux voies ne pourront dépasser 70 mètres de large (hors secteur de l'OAP Sud du Camp del Rey).

#### **Toitures :**

Sauf pour les constructions contemporaines ou bioclimatiques ou les toitures terrasses, la pente de toiture, sera comprise entre 30 et 40%.

#### **Aires de stockage**

Les aires de stockage liées aux activités autorisées seront protégées par un écran végétal sur toute sa hauteur.

#### **Clôtures :**

Les présentes prescriptions ne s'appliquent que sur les clôtures à l'alignement, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère du bâti de la rue ou de la place.

La hauteur maximale de cette clôture n'excédera pas 2 m sur rue.

#### **Espaces concernés par une orientation d'aménagement et de programmation**

Les constructions implantées dans des espaces soumis à une orientation d'aménagement et de programmation doivent être compatibles avec les dispositions fixées par le schéma de l'orientation.

### **ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

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

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

	<b>Véhicules</b>	<b>Deux roues</b>	<b>Personnes à Mobilité réduite</b>
--	------------------	-------------------	-------------------------------------

<b>Habitation individuelle</b>	1 place par logement sur la propriété.	xxx	
<b>Bureaux</b>	Une place de stationnement par 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Un espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 3 m <sup>2</sup> .	Pour chaque zone de stationnement, au moins 2% des places matérialisées (valeur arrondie à l'unité supérieure) seront réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR).
<b>Commerces</b>	Deux places de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	L'espace couvert et clos destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.	Lorsque cet aménagement fait partie d'un projet global de stationnement, le nombre de places réservées est calculé sur la base de l'ensemble des emplacements prévus au projet.
<b>Hôtels et restaurants</b>	Une place de stationnement par chambre. Une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par poste de travail.		
<b>Autres activités</b>	Une place par poste de travail.		

### ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et de section minimale 16/18 cm de circonférence.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou aménagements réalisés dans le cadre des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, qui prévoient néanmoins un réaménagement paysager sur la totalité du linéaire de berge longeant la voie ferrée, avec notamment de nombreuses plantations.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Sur chaque unité foncière

privative, au moins 20% de la surface doivent être traités en espaces verts avec au minimum 15% d'espaces paysagers en pleine terre. Les murs et les toitures végétalisées, ainsi que les places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface.

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

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UF.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UF.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.