



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Superficie : 45 hectares

Caractère de la zone

La zone UF recouvre des secteurs spécifiques à des équipements publics ou privés, qu'ils soient communaux ou d'envergure supra communale.

Les dispositions du règlement ont pour objectif d'affirmer le caractère spécifique de la zone, destinée à accueillir les équipements publics ou privés présentant un intérêt collectif.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel.
- 2 - L'ouverture de carrières.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article L.443-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.
- 4 - Les installations et travaux divers de type :
 - . 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.
- 5 - Les dépôts de quelque nature qu'ils soient, couverts ou non, non liés à une activité existante.
- 6 - Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UF 2 alinéas 2 et 3.
- 7- Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit :
« 550 mètres de part et d'autre de l'axe de la piste de Franczal sur une longueur de 2000 mètres comptés à partir du bout de la piste ».
- 8 - Sous la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal : toutes les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UF-2.4.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être utiles au fonctionnement des services publics.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité ou au bon fonctionnement des établissements existants ou à créer dans la zone.
- 3 - A proximité du foyer « Loubayssens », la construction de résidences, dès lors qu'elles proposent des services communs aux résidents, pouvant recouvrir notamment l'accueil de seniors, l'accueil de jeunes enfants, ...
- 4 - Les aménagements, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitat individuel existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- 5 - Sous la courbe C du PEB :
Rappel : sous courbe C du PEB, sont autorisés sous condition, en référence à l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :
 - les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances

- les constructions individuelles non groupées, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- les logements de fonction nécessaires aux activités admises dans la zone
- toutes les constructions autorisées dans ce cadre devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).
- Le changement de destination en habitat, à condition qu'il n'entraîne pas la création de plus de un logement et avec un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
Ce changement de destination n'est applicable qu'une seule fois et uniquement aux bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement.

- 6 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5B6 du dossier de PLU approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.3. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. La largeur minimale d'un accès devra être de 3.50 mètres.
- 1.5. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie nouvelle publique

- 2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Toutes les voies structurantes doivent prévoir l'aménagement de liaisons douces.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de

- 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles ;
- 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Ces largeurs ne seront pas exigées si les cheminements sont intégrés à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Prescriptions générales

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.

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

2.2. Pour tout équipement public ou toute opération de construction à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Réseau d'assainissement

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

3.2. Eaux usées

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

Le déversement des eaux usées non domestiques après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

3.3. Eaux pluviales

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés, permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés dans la mesure du possible en souterrain.

4.2. Les locaux et installations techniques, nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

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.

S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul l'article UF 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

Dans les constructions d'habitat collectif, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de communication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire.

5 - Déchets urbains

5.1. Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE UF 5 – CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NON REGLEMENTEES

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- . 6 mètres de l'emprise de la voie du canal de Saint-Martory ou des ER n°1,
- . 6 mètres de l'emprise des RD 15 et RD 924a, RD 63a,
- . Pour les autres voies à l'alignement ou à 3 mètres au moins de l'emprise des voies existantes ou futures,

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

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

- 1 - Disposition générale : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Zone UF

- 2 - Dispositions applicables par rapport aux limites de la zone UF avec les zones UA, UB, UC et UD :
 - 2.1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à trois mètres.
 - 2.2. Des implantations en limites séparatives pourront être admises à condition que la hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur sablière ou 3.20 mètres sous acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
La longueur totale du bâti implanté sur la limite considérée n'excèdera pas 15 mètres.
 - 2.3 En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que la construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante. Cette disposition cumulée avec celle de l'alinéa précédent ne peut conduire à ce que l'ensemble des constructions implantées sur une même limite excède 15 mètres linéaires.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTEE

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 30 mètres.
- 2 - Le long des voies repérées au document graphique par une légende spécifique la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou sous acrotère avec un minimum de 6 mètres.
- 3 - Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

Pour être autorisées, les constructions nouvelles et les rénovations de l'existant doivent garantir :

- . le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,
 - . une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région ;
 - . la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs.
- . Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumises aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques.

2 - Clôtures

- 2.1. **Les clôtures sur alignement** ne peuvent dépasser 1,60 mètre de hauteur et doivent être constituées soit :
- par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie, (rambarde de bois, ...)
 - par des murs bahuts, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontés ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie (à l'exclusion du grillage)

Les dispositifs d'aspect provisoire (palissade métallique ou textile, grillage, ...) sont interdits.

Toutefois pour des raisons de sécurité, ou dans un souci d'harmonisation avec les clôtures des parcelles contiguës, il pourra être dérogé à l'ensemble de ces règles. »

- 2.2. **Les clôtures sur limites séparatives** seront limitées à une hauteur de 2 mètres.

3 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et d'intégration au paysage et à l'environnement, notamment être disposée de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

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 5e).

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Équipements publics ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou du 2^{ème} degré.
- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher affectée aux salles de cours.
- Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les autres équipements publics ou privés présentant un intérêt collectif, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.
- Le stationnement aménagé en aérien devra être traité avec un revêtement perméable.

12.2. Autres constructions ou établissements

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

12.3. Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues

Des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE 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 plantations à créer et arbres d'alignement le long des voies nouvelles et cheminements piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UF3.

3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux ou quatre emplacements de voiture.



En complément, il conviendra de rechercher des aménagements qui atténuent le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

Toute solution alternative à cette règle, dès lors qu'elle assure le rôle d'ombrière pour les emplacements de stationnement, pourra être acceptée.

4 - Espaces extérieurs (aires minérales et végétales)

Ils doivent être dessinés et composés en harmonie avec les architectures limitrophes dont ils sont le prolongement.

Les aires minéralisées doivent être exécutées en matériaux de qualité.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENTS D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

