

Zone AUD

Caractère de la Zone

Liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers des Ramassiers et de Garroussal, la zone est principalement destinée à l'accueil d'un habitat individuel présentant un caractère résidentiel aéré. D'une superficie d'environ 64 hectares, elle est située au contact de quartiers résidentiels ou de lotissements existants, ayant une densité moyenne, voire faible.

- Pour le périmètre de la ZAC des Ramassiers :

Cette zone correspond aux territoires privilégiés pour le développement d'un habitat à dominante de pavillonnaire aéré, au contact des quartiers existants présentant des formes urbaines similaires.

- Pour le périmètre de la ZAC de Garroussal :

Comme pour la ZAC des Ramassiers, cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel de faible densité.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après la réalisation des équipements publics d'infrastructures, dans le cadre de la mise en œuvre des procédures de Zone d'Aménagement Concerté, qui concernent l'ensemble des futurs quartiers.

Les dispositions réglementaires de cette zone s'attachent essentiellement :

- à proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions voisines de celles de la zone UD, en vue d'une harmonisation réglementaire entre les dispositions concernant les ZAC et celles du PLU,
- à proposer un développement d'habitat individuel aéré sur cette zone, en cohérence avec son environnement résidentiel,
- à permettre l'articulation des nouveaux quartiers avec les quartiers existants de la commune,
- à favoriser un caractère paysager et un intérêt patrimonial des constructions dans les zones d'habitat résidentiel mitoyennes des zones naturelles,
- à conforter les liaisons inter-quartiers par la réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers.

ARTICLE AUD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'artisanat et au commerce.
- 2 – L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 3 – L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports supérieure à deux hectares.
- 4 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.
- 5 – Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 6 – Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE AUD 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles constructions et opérations ou extensions de bâtiments existants ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), conformément aux articles AUD 3 et AUD 4.

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

1 – Accès

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

- 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 instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries 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. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces 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, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- 1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.5. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la route de Tournefeuille.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus 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,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante de la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

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

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les cheminements piétons devront être éclairés.

ARTICLE AUD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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 plan général des réseaux, en annexe au PLU.

2 - Eau potable

2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle 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.

3.3. 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, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

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 d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

3.4. 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.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra 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 :

- un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière dans la zone 1
- 10 litres/seconde/hectare dans la zone 2

Les zones 1 et 2 étant identifiées sur la carte du zonage d'assainissement pluvial en annexe du présent PLU.

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.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

5 - Déchets urbains

5.1. Stockage :

Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.

Un local de stockage des encombrants (d'une surface minimale de 10 m² voire 12 m² pour les résidences de 40 logements et plus) sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif.

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 AUD 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

ARTICLE AUD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction doit être implantée à une distance de :

1.1. Par rapport aux voies à une distance minimale de :

- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'axe structurant Nord-Sud des Ramassiers, de la route de Tournefeuille, du chemin de Sélery, de la RD 63 ou de la limite d'emprise des emplacements réservés pour voirie concernant chacun des axes précédents
- 4 mètres des autres voies ou de la limite d'emprise des emplacements réservés pour voirie concernant chacun des axes.

Les garages particuliers devront être implantés à 6 mètres de la limite de l'emprise de la voie d'accès, afin d'y permettre le stationnement d'un véhicule.

1.2. Par rapport aux cheminements piétons et aux espaces verts dissociés d'une voie publique, toute construction doit être implantée :

- à 3 mètres de leur limite d'emprise
- ou sur la limite d'emprise sous réserve de respecter les règles de hauteur telles que définies à l'article UC 10.

Dans ces 2 cas, le linéaire ainsi créé ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

2 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.

ARTICLE AUD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Tout point d'une construction nouvelle doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 – Des implantations :

Sur la limite séparative, sous réserve du respect des règles de hauteur telles que définies à l'article UC 10.

Le linéaire créé en limite séparative ne peut pas excéder 10 mètres sauf si une construction existe déjà sur la limite séparative de la parcelle limitrophe. Dans ce cas, la partie de la construction nouvelle s'inscrivant dans la même surface verticale que la construction existante ne sera pas prise en compte dans le décompte du linéaire créé en limite séparative.

3 - A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1 mètre.

4 – Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètre des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

ARTICLE AUD 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 de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc...

ARTICLE AUD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau naturel du sol avant travaux.

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 2,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

- 1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2 - Des hauteurs maximales différentes sont définies pour les constructions autorisées en limite séparative, et en limite d'emprise des cheminements piétons et espaces verts dissociés d'une voie publique :
 - 2,50 mètres sur la panne sablière, le chéneau ou la planche de rive
 - 3,50 mètres sur acrotère ou au faitage

Dans ce cas, le point bas de référence pour la hauteur du bâtiment est le niveau naturel du sol avant travaux le plus bas, de part et d'autre de la limite séparative.

ARTICLE AUD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...)...

- 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, perspectives, ...),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, ...

2 – Façades

- 2.1. Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. Les locaux et installations techniques nécessaires aux réseaux de communication et de distribution d'énergie devront être correctement intégrés aux constructions et présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

3 – Toitures

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur...), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4 – Clôtures

- 4.1. Sur limites séparatives, elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :
 - d'un grillage,
 - d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre éventuellement surmonté d'une clôture grillagée.
- 4.2. En bordure des voies et emprises publiques les clôtures doivent être au maximum (hors mur de soutènement éventuel) d'une hauteur de 1,50 mètre comptés à partir du trottoir et le cas échéant du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret n'excédant pas 0.70 mètre surmonté d'un grillage par exemple.

Les éléments d'occultation de type écran de verdure, brande, canisse, paillons, panneaux de bois... sont interdits.

Des dispositions différentes seront autorisées :

- Sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, où il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.
- en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, ainsi qu'en façade des chemins de l'Armurier et des Ramassiers (CD 82), si le mur constitue un écran antibruit, sans toutefois pouvoir excéder 2 mètres
- Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

Dans le cas où la clôture est traitée en mur plein, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées, afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

- 4.3. Dans le cas de permis groupés, et de lotissements, le traitement des fonds de parcelles et des clôtures perceptibles depuis les voies devra faire l'objet d'un soin particulier, afin de permettre une bonne intégration de celles-ci dans l'environnement.

5 – Installations diverses

L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des paraboles 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.

6 – Aires de stationnement

Il convient de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE AUD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher
- toute modification et changement d'affectation d'une construction déjà existante pour le surplus de stationnement requis
- les extensions destinées à l'habitation.

1 – Conditions générales

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation. Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

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

2.1. Habitations :

Il est exigé :

- Dans le cas de permis d'aménager : 2 places par lot auxquelles s'ajoutent, dans les opérations de plus de 2 lots, 0.5 place par lot qui doivent être sur l'espace collectif
- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60m² SHON et au delà, une place par tranche de 100 m² SHON
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² SHON dont au moins 10% doivent être sur l'espace collectif non clos dans les opérations de plus de 2 lots.

2.2. Pour installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

2.3. Hébergement hôtelier :

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

3 - Un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 3% de la surface hors œuvre nette.

ARTICLE AUD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La disposition et l'organisation de ces espaces d'accompagnement seront étudiées de manière à conférer au plan masse le caractère le mieux adapté à l'environnement, et en privilégiant les traitements paysagers des cheminements piétons le long des voies internes aux opérations, publiques ou privées.

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les haies arborées, les arbres isolés, les masses arborées principales, les alignements d'arbres fruitiers existants devront être conservés et protégés.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Espaces libres et espaces verts à créer

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

2.1. Dans tous les cas, les espaces libres doivent être positionnés et aménagés de manière à contribuer au maintien du paysage.

- 2.2. Dans chaque unité foncière privative 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.
- 2.3. Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces verts d'accompagnement à raison de :
- 20 m² par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 2 à 5 lots. Les surfaces de moins de 100 m² seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage. L'engazonnement est interdit.
 - 30 m² par lot et regroupés en espaces de 150 m² minimum d'un seul tenant pour les opérations de 6 à 10 lots
 - 30 m² par lot et regroupés en espaces verts de 200 m² minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus
- Les espaces de plus de 150 m² pourront contenir de l'engazonnement d'une superficie minimale de 100 m².
- Les espaces verts ainsi créés seront implantés majoritairement à l'entrée des opérations.
- Les végétaux situés dans les zones prévues à la rétrocession devront être soumis et validés par le service compétent de la ville de Colomiers.
- 2.4. Le cas de permis groupés, et de lotissements, la voirie principale de l'opération doit être paysagée et plantée d'arbres-tiges. La plantation des arbres sera effectuée à 2 mètres minimum des limites privatives.

3 – Aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins 1 arbre-tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

ARTICLE AUD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface totale de plancher hors-œuvre nette maximum est fixée à 102.000 m².

- Pour la ZAC des Ramassiers, la SHON maximum de la zone est de 62.000 m².
- Pour la ZAC de Garroussal, la SHON maximum de la zone est de 40.000 m².

Zone AUD